

## Bestemmingsplan “Groenzoom”





# Gemeente Lansingerland

## Bestemmingsplan “Groenzoom”

---

### INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Datum: 31 oktober 2019

Projectnummer: 150281.02

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0165H01-VAST

**Adviesbureau  
SAB**

**Gemeente Lansingerland  
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling**

<b>Procedureoverzicht</b>			
	<b>datum</b>	<b>document</b>	<b>Opmerkingen</b>
<b>Voorontwerp</b>	<b>22-11-2016</b>		
• <b>Overleg</b>			
<b>Ontwerp</b>	<b>01-05-2017</b>		
<b>Vaststelling</b>	<b>30-11-2017</b>		
<b>Tussenuitspraak RvS</b>	<b>26-06-2019</b>		
<b>Vaststelling</b>	<b>31-10-2019</b>		

Projectleider gemeente: Jitske van Dijk  
 Contactpersoon gemeente: Jitske van Dijk

<b>Inhoudsopgave toelichting</b>	<b>Blz.</b>
<b>1 INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Bedoeling van het plan	3
1.2 Bij het plan behorende stukken	4
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4 Onderliggende ruimtelijke planregelingen	6
1.5 Planvorm	7
1.6 Leeswijzer	7
<b>2 BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>8</b>
2.1 Historische context	8
2.2 Ruimtelijke karakteristieken	11
2.3 Cultuurhistorische waarden	17
2.4 Landschap en natuur	18
2.5 Verkeersaspecten	21
<b>3 BELEIDSKADER</b>	<b>23</b>
3.1 Rijksbeleid	23
3.2 Provinciaal beleid	27
3.3 Regionaal beleid	38
3.4 Gemeentelijk beleid	40
<b>4 PLANBESCHRIJVING</b>	<b>48</b>
4.1 Algemeen	48
4.2 Masterplan	48
4.3 Stedenbouwkundige opzet	49
4.4 Vertaling naar stedenbouwkundige regels per kavel en uitleg	54
4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	59
4.6 Natuur	62
4.7 Ondergrondse infrastructuur	63
4.8 Milieuaspecten	65
4.9 Duurzaamheid en klimaat	73
4.10 Waterhuishoudkundige aspecten	74
4.11 Rotterdam – The Hague Airport	82
4.12 Kleinschalige ontwikkelingen	83
4.13 Haalbaarheidsaspecten kleinschalige ontwikkelingen	88
<b>5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS</b>	<b>89</b>
5.1 Inleiding	89
5.2 Indeling en opzet van een bestemmingsplan	89
5.3 Dit bestemmingsplan	90

<b>6</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>96</b>
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	96
6.2	Economische uitvoerbaarheid	97

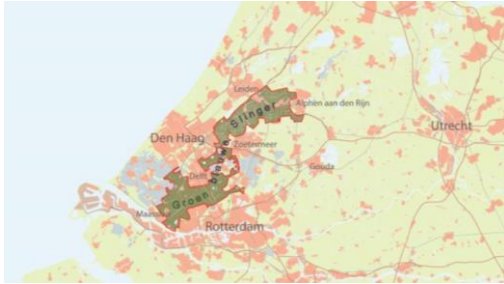
## **BIJLAGEN**

1. “Stedenbouwkundig raamwerk”, Bovenberkel II - Lansingerland, Stijlgroep, 11 september 2017
2. Akoestisch contourenonderzoek, SAB, 14 april 2016
3. Quick scan flora en fauna realisatie woningen Boven Berkel II te Berkel en Rodenrijs, SAB, 12 februari 2016
4. Historisch onderzoek Bovenberkel II, IDDS, 3 maart 2016
5. Archeologisch bureauonderzoek, Noordersingel, Berkel en Rodenrijs, IDDS, januari 2016
6. Bureaustudie Natuur Groenzoom aanwezige en potentiële waarden, SAB, 9 december 2015
7. Verkennend bodemonderzoek Meerweg 47-II, Rouwmaat, 24 januari 2017
8. Akoestisch onderzoek wegverkeer Meerweg 47-III, SAB, 22 december 2016
9. Quick scan flora en fauna Meerweg 47-III, SAB, 18 november 2016
10. Toelichting wijzigingsplan Nabij Meerweg 47, SAB, 27 september 2016
11. Nota inspraak en overleg gemeente Lansingerland, 20 januari 2017
12. Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Groenzoom, gemeente Lansingerland, 4 november 2016
13. Gebiedsgerichte criteria landschappelijke inpassing, Stijlgroep, 11 september 2017
14. Nota zienswijzen, gemeente Lansingerland
15. Quickscan flora en fauna realisatie scoutinggebouw in de Groenzoom, BTL, 26 juli 2017
16. Ruimtelijke onderbouwing jeugdopvang
17. Vaststellingsbesluit bestemmingsplan Groenzoom, 30 november 2017
18. Tussenuitspraak AbRS over bestemmingsplan Groenzoom, 26 juni 2019

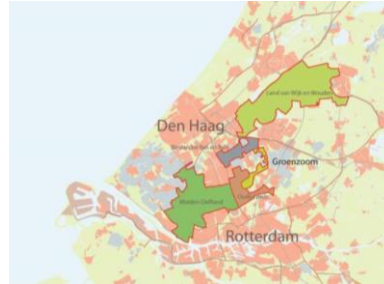
# 1 INLEIDING

## 1.1 Bedoeling van het plan

De regio Den Haag - Rotterdam is een zeer verstedelijkte regio. Om te voorkomen dat de gemeenten verder aan elkaar groeien en er geen groen, water en recreatiegebied meer over blijft, heeft de provincie Zuid-Holland de wens geuit een "Groenblauwe slinger" te willen realiseren: een aaneengesloten recreatief en ecologisch gebied.



*Groenblauwe slinger*



*Deelgebied Groenzoom binnen Groenblauwe slinger*

Onderdeel van de Groenblauwe slinger vormt de "Groenzoom", gelegen in de gemeenten Lansingerland en Pijnacker-Nootdorp. De provincie en de voormalige Dienst Landelijk Gebied (DLG) hebben de gronden voor de Groenzoom aangekocht. De Groenzoom is aangelegd door de Projectorganisatie Groenzoom, met ondersteuning van de provincie Zuid-Holland en de DLG. Het Hoogheemraadschap van Delfland is hier ook nauw bij betrokken geweest. Het bedrijf BLT verzorgt momenteel het beheer van de Groenzoom. Het gebied is aangelegd als recreatie, natuur-, en watergebied. Voorheen waren weilanden, maar ook kassen voor glastuinbouw, loodsen en woningen aanwezig. De Groenzoom was een dicht bebouwd gebied met veel bebouwing. Om het gebied geschikt te maken als recreatie- en natuurgebied is de bebouwing gesloopt. Daarmee zijn "Ruimte voor Ruimte rechten" gecreëerd: ingevolge (destijds geldend) provinciaal beleid (zie meer in detail hoofdstuk 3) levert iedere 5.000 m<sup>2</sup> niet duurzaam glas dat is gesloopt en iedere 1.000 m<sup>2</sup> (bedrijfs)bebouwing een recht op een woning te realiseren. In totaal zijn, als gevolg van hetgeen gesloopt is in de Groenzoom, daardoor rechten opgebouwd voor 72 woningen. Er worden 52 daarvan in de gemeente Lansingerland gerealiseerd en 20 in Pijnacker-Nootdorp. Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Lansingerland ingestemd met de kaders voor deze regeling. De gemeenten hebben de gronden van de provincie gekocht en Groenzoom (verder) aangelegd. De opbrengstkosten van de Ruimte voor Ruimte woningen worden deels gebruikt om de aanlegkosten van de Groenzoom alsook de aankoop van de gronden te financieren. Door de opbrengsten is aanleg van de groenblauwe slinger mogelijk, hetgeen een kwalitatieve verbetering is. De opgave kent dus duidelijk een financieel component; de nieuwbouw is geen doel op zich, alhoewel het gebied een toevoeging van 52 woningen goed kan verdragen.

Voor de Groenzoom is in 2006 het bestemmingsplan 'Groenzone, Berkel - Pijnacker' vastgesteld. Op basis hiervan is de natuuraanleg gestart. De gemeente Lansingerland heeft een strook ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs, gelegen aan de Noordersingel, op het oog om deze woningen te realiseren.

Aangezien de realisatie van de betreffende woningen niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Groenzone, Berkel - Pijnacker' (zie meer in detail paragraaf 1.4), is er een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin: met dit bestemmingsplan wordt de planologische mogelijkheid geboden om 42 van de 52 Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren. De mogelijke ontwikkeling van de eerste 10 Ruimte voor Ruimte woningen is reeds opgenomen in het bestemmingsplan "BovenBerkel I, 4<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Groenzone, Berkel-Pijnacker - hersteld", dat vastgesteld is op 28 mei 2015. Tevens is, in het kader van actualisatie, de Groenzoom zelf plus het resterende deel van de gronden ten westen Noordersingel (waar geen Ruimte voor Ruimte woningen kunnen komen) in dit plan opgenomen. De veranderingen ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2006 houden vooral in dat de in de tussentijd verleende vrijstellingen, afwijkingen, herzieningen e.d. worden verwerkt en de wijze van bestemmen zo veel mogelijk in lijn is met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), alhoewel er ook afwijkingen zijn die te verklaren zijn vanwege vigerende rechten, plichten of bijzonderheden in het gebied. Er zijn enkele kleinschalige ontwikkeling opgenomen, onder meer het wijzigen van de bestemming Kleihoogt 13a naar een Bedrijfsbestemming. Deze ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid van de provincie en gemeente en stuit niet op ruimtelijke en stedenbouwkundige bezwaren en kan daarom worden opgenomen. Verder wordt op het perceel Kleihoogt 7 op educatie gerichte activiteiten toegestaan en een stal, die groter is gebouwd dan de vergunning en een zonder vergunning gerealiseerde volière positief bestemd. Voorts worden er aan de Meerweg 47 twee nieuwe woningen toegestaan, zulks gelet op de opgebouwde Ruimte voor Ruimte rechten hier in verband met sloop van de bedrijfsgebouwen c.q. aankoop rechten. Voor de achterste woning geldt dat deze reeds via een planologische procedure is toegestaan. Voor de voorste woning geldt dat de bedrijfsbebouwing nog moet worden gesloopt en biedt dit bestemmingsplan het planologisch kader. De haalbaarheid van dit initiatief is daarom in dit bestemmingsplan aangetoond. Zie meer in detail paragraaf 2.6 voor alle kleinschalige ontwikkelingen.

In het kader van de actualisatie is het stuk Noordersingel tussen 27b en 37 ook meegenomen. Hier is een conserverende bestemming aan toegekend.

Volledigheidshalve wordt vermeld, dat in de voorontwerpfase nog sprake was van twee bestemmingsplannen, te weten één voor de Groenzoom en één voor de Noordersingel. Deze bestemmingsplannen zijn dus nu, gelet op de onderlinge inhoudelijke relatie, samengevoegd.

## **1.2 Bij het plan behorende stukken**

Het plan bestaat uit regels en een verbeelding. Verder wordt het plan vergezeld van deze toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan worden uiteengezet. Tot slot maken enkele bijlagen deel uit van de toelichting en de regels.



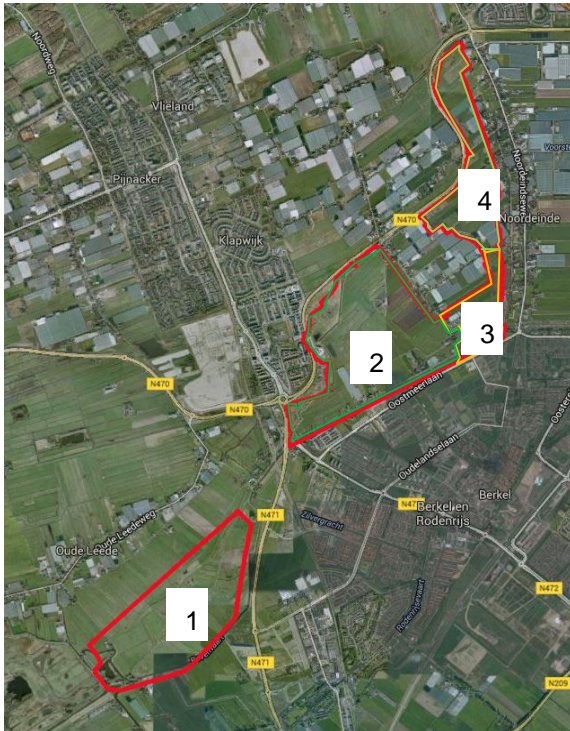
### 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

In dit bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de Noordersingel enerzijds en de Groenzoom anderzijds. De Noordersingel ligt aan de rand van De Groenzoom, boven de kern Berkel en Rodenrijs. De Noordersingel ligt op enige afstand tussen de provinciale weg N470 en de Meerweg. De weg de Noordersingel is ook in het plangebied opgenomen. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van dit deel van het plangebied weergegeven.



*Globale ligging Noordersingel*

De Groenzoom kan op zich ook weer opgedeeld worden in een aantal deelgebieden. De Groenzoom is gelegen nabij de kern Berkel en Rodenrijs bestaat uit een deel ten noorden van het dorp en een deel ten (zuid)westen: de Bergboezem. Het deel ten noorden wordt begrensd door de N470, in het oosten door het lint van Berkel en Rodenrijs (Noordersingel) en in het zuiden door de Meerweg. De Bergboezem vormt een onderscheidenlijk deelgebied en ligt ten zuidwesten van het beschreven plangebied. Binnen het plangebied kan onderscheid gemaakt worden in een aantal deelgebieden: de Bergboezem in het zuidwesten (1); de Oostmeerpolder (2) en Kleihoogt (3), grofweg in het midden en de Noordersingel in het noordoosten (4).



*Globale ligging Groenzoom*

#### 1.4 Onderliggende ruimtelijke planregelingen

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan ‘Groenzone, Berkel-Pijnacker’ dat op 16 februari 2006 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Berkel en Rodenrijs is vastgesteld. Op 17 februari 2009 is dit plan door Gedeputeerde Staten goedgekeurd en op 10 november 2010 onherroepelijk geworden. Tevens worden de volgende herzieningen opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker, 1<sup>e</sup> partiele herziening Meerweg 51, vastgesteld 24 februari 2011;
- Bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker, 3<sup>e</sup> herziening, woonwagencentrum Meerweg, vastgesteld 24 februari 2011;
- Bestemmingsplan Groenzone-Kleihoogt, vastgesteld 24 februari 2011.

Binnen dit bestemmingsplan heeft een deel van het plangebied de bestemming ‘Weide’. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor weide en hobbymatig grondgebonden agrarisch gebruik. Woningen mogen op gronden met deze bestemming niet worden gebouwd. De in het plangebied bestaande woningen zijn overeenkomstig bestemd.

De kavels met adres Noordersingel 127 en 129 hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijf’ met de codes B5a en 5b. Het betreft in beide gevallen een groothandel en opslagbedrijf. Het zuidelijke puntje van het plangebied is aangeduid als beperkingsgebied in verband met de luchthaven Rotterdam-The Hague Airport. Een gedeelte hiervan heeft daarnaast de aanduiding archeologische waarde of verwachtingswaarde.

Het geldende bestemmingsplan kent weliswaar enkele wijzigingsbevoegdheden om nieuwe woningen te realiseren. Op basis van deze wijzigingsmogelijkheden is het niet mogelijk om de noodzakelijke Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren op een wijze zoals de gemeente die

voor ogen heeft. Om deze reden is een nieuw bestemmingsplan nodig, waarin mogelijkheden zijn opgenomen om 42 extra woningen te realiseren.

Voorts zijn zoals aangegeven enkele afwijkingen verleend sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. De volgende zijn relevant:

- Kleihoogt 17a: het realiseren van een tussenbouw en de uitbreiding van bedrijfsruimte: opgenomen in het bouwvlak voor dit perceel;
- Ter hoogte van de Molenweg realiseren van een gemeal: in dit plan opgenomen met de bestemming Bedrijf en de aanduiding gemeal;
- Kleihoogt 1: het realiseren van een woning met bijgebouwen (o.a. atelier) en een Bed and Breakfast: opgenomen met een aanduiding 'bijgebouw' en Bed and Breakfast;
- Tussen Noordersingel 37 en 39: verbreden watergangen en graven nieuwe watergangen: opgenomen met de bestemming Water;
- Pastoor Verburghweg 5: het realiseren van een gemeal: in dit plan opgenomen met de bestemming Bedrijf en de aanduiding gemeal;
- Meerweg 23: het oprichten van een loods: opgenomen in het bestemmingsvlak;

Tot slot worden de volgende ontwikkelingen opgenomen:

- Twee ruimte voor ruimte woningen aan de Meerweg 47;
- Scouting achter Kleihoogt 4;
- Uitkijktoren en historisch hekwerk, in recreatiegebied Groenzoom;
- Bestemming Bedrijf met aanduiding loon- en grondwerkverzetbedrijf Kleihoogt 13a.

## 1.5 Planvorm

Dit bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheden. Deze regeling maakt het mogelijk de bestemming te wijzigen naar wonen, binnen de gestelde voorwaarden opgenomen in de regels. In de verbeelding is er per kavel een aparte wetgevingszone - wijzigingsgebied opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt deze keuze nader toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop dit in de regels is vormgegeven.

## 1.6 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. Zoals aangegeven bestaat het bestemmingsplan uit twee onderscheidenlijke gebieden, namelijk Groenzoom en de Noordersingel. Aan de mogelijk toekomstige 42 Ruimte voor Ruimte woningen aan de Noordersingel ligt een weloverwogen, grondig stedenbouwkundig raamwerk aan ten grondslag, hetgeen een uitgebreidere beschrijving en onderbouwing legitimeert. Deze ontwikkeling wordt daarom apart in hoofdstuk 4, behandeld. De ontwikkelingen in de Groenzoom zijn kleinschalig van aard (zie opsomming in paragraaf 1.4) en worden voor zover noodzakelijk daarna beschreven en onderbouwd. In hoofdstuk 3 wordt voorafgaand daaraan het beleidskader geschetst. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

## 2 BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Historische context<sup>1</sup>

In de vroege middeleeuwen werd begonnen met de ontginning van het gebied rond Berkel en Rodenrijs. Tot die tijd bestond het gebied uit een nat en drassig veenmoeras. Vanaf circa 900 na Christus werd het gebied bewoond, toen de bewoners de veengronden vanuit de Schie ontgonnen. De bevolking leefde toen vooral van het kappen van griendhout. Er ontstond een bebouwingslint van ruim 8 kilometer, de huidige Rodenrijseweg/Noordeindseweg. Aan dit lint ontstonden verscheidene kleine kernen, waaronder Berkel en Rodenrijs. De naam Berkel verwijst naar Berkenbos en Rodenrijs naar het rooien van rijs (hout), de oorspronkelijke bron van inkomsten voor de eerste inwoners. Later werd het veengebied ontgonnen door slotjes te graven. Het gebied werd geschikt voor landbouw en veeteelt. Er werden landscheidingen opgeworpen ter bescherming van het lint. Vanaf 1.500 na Christus begon men turf af te graven als brandstof voor de groeiende bevolking van Gouda, Delft en Rotterdam. Het land was te drassig geworden voor veeteelt en akkerbouw en bovendien viel met turf meer te verdienen. Het land raakte daarmee gevoelig voor overstroming: rondom het lint was het gebied onder water gelopen. In 1778 werden de Noordpolder (ten oosten van de Noordeindseweg) en de Voorafschepolder (ten westen van de Noordersingel) met behulp van molens drooggelegd. Later werd dit de Westpolder genoemd. Om het water van de polder af te voeren werd onder meer een vaart gegraven die langs de Noordeindseweg loopt. De landscheiding was breder dan de Noordeindseweg en omvatte ook de Noordersingel. Op navolgende kaart van de historische atlas uit 1890 is dit goed te zien.



*Ontginningrichtingen binnen het gebied, ca. 1770*



*Historische atlas, ca 1890*

Duidelijk zichtbaar is het verschil in verkaveling tussen de twee polders: de Noordpolder is rationeel verkaveld in west-oost richting. De verkaveling is overigens van een recentere datum en een gevolg van de ontgraving en het baggeren van het veen.

<sup>1</sup> Voor deze paragraaf is deels gebruikgemaakt van informatie en foto's van de website [oudberkelrodenrijs.nl](http://oudberkelrodenrijs.nl) en [www.histverberkelenrodenrijs.nl](http://www.histverberkelenrodenrijs.nl).

De verkaveling in de Voorafsche polder heeft veel meer een traditionele strokenverkaveling zoals die in veengebieden wordt aangetroffen, haaks op de ontginningsas. De ontginning werd vanaf deze basis met haaks daarop staande en evenwijdig lopende sloten vormgegeven. Op deze manier ontstonden separate agrarische kavels.

In de 19<sup>e</sup> eeuw verdwenen de laatste veenplassen uit Lansingerland. Hierbij ontstonden de Nieuwe Rodenrijse Droogmakerij (1844 - 1848), de Oostmeerpolder (1848), de Bergboezem (1854) en de Polder Oude Leede (1855). Deze werden drooggemaakt met behulp van stoomgemalen. De grond kwam opnieuw vrij voor agrarisch gebruik. De Bergboezem echter ging, zoals de naam al aangeeft, als bergboezem voor de omgeving dienen, als extra waterreservoir. Dit werd benut als het overtollig water uit de omgeving niet op de boezem uitgemalen kon worden. De langgerekte ovale droogmakerij bleef daarom onbewoond.

De bodem leende zich deels in het bijzonder voor het telen van groente en fruit (kalkrijke klei): terwijl de nattere, zwaardere klei aanvankelijk veelal als grasland in gebruik werd genomen. De vaart werd gebruikt voor de afvoer van turf. Berkelse tuinders richtten in 1904 de Berkelse Groenteveiling op, die toen nog gevestigd was in Rotterdam. Daarna was het beeld zoals op de foto uit 1958 hieronder een bekend beeld, de trekvaart door de vaarten richting de veiling. Tussen 1900 en 1935 begon men gedeeltelijk over te stappen op de glastuinbouw, mede vanwege de groeiende stedelijke afzetmarkt (Rotterdam e.o).



*Karakteristiek beeld vaart langs Noordeindseweg, 1958*

Na WOII ontwikkelde het gebied van Lansingerland zich geleidelijk tot een belangrijk glastuinbouwcentrum. Op de topografische kaarten uit de periode 1955 - 1965 is af te lezen dat de glastuinbouw zich ontwikkelde vanaf de historische linten. Rond 1960 komt de 'verglazing' op gang langs een aantal dwarsassen. Gerekend vanaf de historische linten hebben de kassen dan, afgezien van die langs de dwarsassen, nog vrijwel nergens het midden van de droogmakerij bereikt. Later raakte echter nagenoeg het gehele gebied rondom Berkel en Rodenrijs met glastuinbouw bebouwd. Met de ontwikkeling van Groenzoom als recreatie- en natuurgebied is een deel van de glastuinbouw gesaneerd. Ook aan de Noordersingel waren derhalve veel glastuinbedrijven gevestigd. Later zijn er ook woningen gerealiseerd.



*Typisch verschijnsel (i.c. Noordersingel): glastuinbouw domineert (domineerde) het beeld*

De basis van de eerste woningen aan de Noordersingel lag min of meer bij de genoemde oprichting van de groenteveiling in Berkel en Rodenrijs in 1904, mede doordat het aantal tuinbouwbedrijven steeds groter werd en arbeidskrachten nodig waren. Meer werkkrachten kwamen van elders en huisvesting werd een probleem. Een aantal huizen werd gebouwd door de Sint Nicolaasvereniging; deze huizen staan bekend als de Sint Nicolaashuizen (zie foto navolgende paragraaf).

De Groenzoom bestaat nu voornamelijk uit moerige eerdgronden (tussen de 0 en 80 centimeter beneden maaiveld komt een laag weinig materiaal voor met een dikte van ten hoogste 40 centimeter; dit komt met name aan de Meerweg voor) en kleigronden. In de Bergboezem komen zeer lokaal veengronden voor. De zeer lokale veengronden betreffen voornamelijk vlierveengronden. Dit is verslagen veen (veen dat tijdens de vervening van de oevers afkalfde en op de bodem van de verveende plassen terecht kwam). De overige gronden in het plangebied zijn kleigronden. Het betreft hier voornamelijk eerdgronden (gronden met een duidelijke humusrijke, donkere, bewerkte toplaag) en vaaggronden (gronden die een toplaag hebben met een duidelijk lager humusgehalte en daardoor minder donkere kleuring). De grens tussen de verveende (afgegraven) en niet verveende gebieden is duidelijk zichtbaar in de verschillen in maaiveldhoogte in het plangebied. Het veen werd ontgraven (circa 2 meter) tot aan de randen van het zeekleigebied. Kenmerkend is de uitstulping van de Kleihoogt in het verveende gebied, met maaiveldverschillen van 2 á 2,5 meter.

Na de inpoldering ging het proces van vervening overigens door en ontstonden er nieuwe plas- sen. In de huidige Groenzoom was bijvoorbeeld lange tijd het Oostmeer gelegen, welke pas in

1848 met stoomgemalen werd drooggelegd. Er zijn nog herinneringen van bewoners die mensen gekend hebben die op de "Plas" hebben gevaren. Rond 1880 ontstonden de eerste tuinbouwbedrijfjes langs de vaarten buiten de kern, die als vaarwater functioneerden. De bodem leende zich deels namelijk in het bijzonder voor het telen van groente en fruit (kalkrijke klei): terwijl de nattere, zwaardere klei aanvankelijk veelal als grasland in gebruik werd genomen.

De kern van Berkel en Rodenrijs bleef tot en met 1945 kleinschalig en agrarisch van aard. Na de oorlog verstedelijkte de kern echter langzamerhand door de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwe woongebieden. Berkel en Rodenrijs fungeert voor een deel als forensenkern voor de stad Rotterdam.

## 2.2 Ruimtelijke karakteristieken

### *Groenzoom-algemeen*

De Groenzoom is een recreatie- en natuurgebied in ontwikkeling c.q. goeddeels afgerond. Het gebied beslaat circa 560 hectare en omvat een aantal polders in de gemeenten Lansingerland en Pijnacker-Nootdorp. In 2004 is een Masterplan opgesteld voor de Groenzone Berkel-Pijnacker. De Groenzoom maakt deel uit van de zogenaamde "Groenblauwe Slinger". Deze Slinger is een aaneenschakeling van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden en verbindingzones en loopt van Midden-Delfland via Pijnacker/Berkel en Rodenrijs en ten westen van Zoetermeer naar Alphen aan de Rijn. Het project is begin jaren negentig opgezet om te voorkomen dat de Haagse en Rotterdamse regio aan elkaar groeien.



### *Groen blauwe slinger*

In de Groenzoom bevinden zich enkele bebouwingslinten, te weten het lint langs de Noordersingel, Kleihoogt en de Meerweg. In deze linten bevinden zich diverse burgerwoningen. Dit betreffen vaak vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen met grote tuinen. Op de hoek van de Meerweg en de Noordersingel (die hierna gedetailleerder wordt beschreven) ligt een lange rij voormalige arbeiderswoningen. Aan de Meerweg bevinden zich naast burgerwoningen ook enkele niet-agrarische bedrijven, zoals een groothandel en een aannemer. De nog aanwezige kassen zorgen voor een visuele verdichting. Zoals aangegeven, zijn deze deels gesaneerd. Het gaat dan met name om het middengebied. Het gebied is nu ingericht conform het Masterplan uit 2004, zie navolgende afbeelding. De algemene doelstelling is om het gebied tot recreatie- en natuurgebied te transformeren. Recreatie, in de zin van wandelen, fietsen, kanoën en dergelijke. Natuurwaarden komen er in de vorm van water, riet en grasland, de Berkelse

vaart en ecologische steppingstones. Het oude polderlandschap is leidend, openheid speelt een belangrijke rol. Wanneer beheerder dit noodzakelijk acht, worden agrariërs bij het beheer van de Groenzoom betrokken.



*Masterplan 2004*

Langs de Groenzoom is een randpark met bomenlanen en bosranden ontwikkeld, daar waar de bestaande en nieuwe woonwijken aansluiten op de Groenzoom. In deze parkgebieden is ruimte voor meerdere gebruiksfuncties.

Meest kenmerkende element in het Masterplan is de Berkelse Vaart: een 20 meter brede waterloop die bijna 7 kilometer lang de gehele Groenzoom vanaf de Klapwijkse Knoop tot aan de verbinding met de Balij (tussen Pijnacker en Zoetermeer) doorloopt. Deze Berkelse Vaart wordt begeleid door een brede rietkraag aan de binnenbocht en een bomenlaan met fietspad aan de buitenbocht. De vaart heeft een ecologische betekenis, maar ook een recreatieve: je kunt er fietsen, kanoën en schaatsen. De randen van de Groenzoom worden afwisselend beplant en voorzien van fiets-, voet- en ruiterspaden. Hierdoor zijn er allerlei routes te maken door het gebied. Het middengebied van de Groenzoom wordt omgevormd tot een afwisselend mozaïek van water, riet- en graslanden. Er is een aantal grotere rietlanden opgenomen. Deze zijn bedoeld als 'stapstenen' voor de natuurontwikkeling. Hier biedt de Groenzoom minder recreatieve mogelijkheden. Hier is de wandelaar te gast in de natuur op zogenaamde struinpaden.

De Groenzoom heeft daarnaast een belangrijke wateropgave en voorziet in zijn eigen bergingsbehoefte en die van de omliggende woonwijken Westpolder en Meerpolder.



### Deelgebied Bergboezem Berkel

Bergboezem Berkel is een graslandgebied van zo'n honderd hectare dat ligt langs de Bovenvaart bij de Berkelsche Zweth, tussen de Oude Leede en de kern Berkel en Rodenrijs in de gemeente Lansingerland. De Bergboezem in de polder Berkel is zo ingericht dat het bij extreme neerslag onder water kan worden gezet.



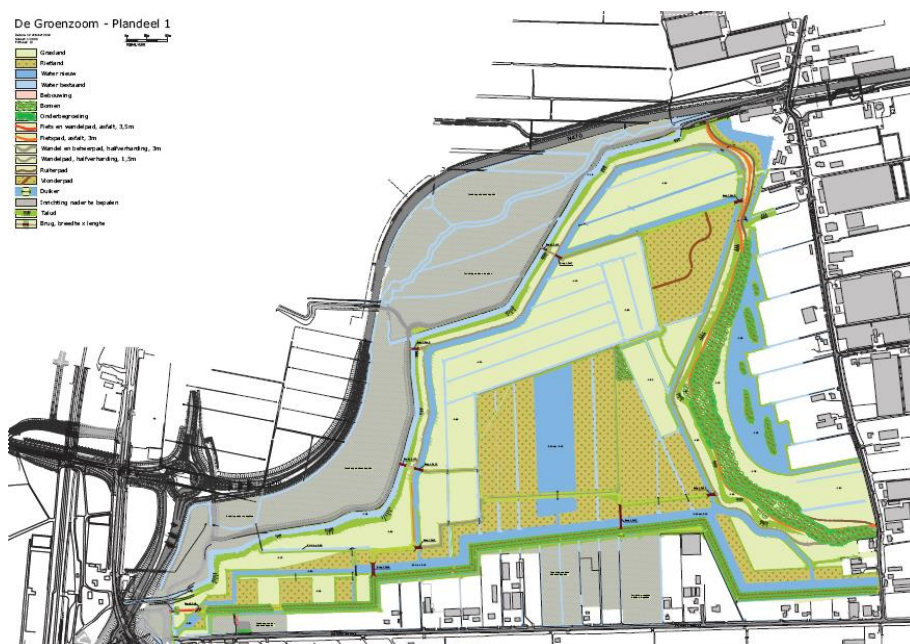
### DO Inrichting Bergboezem Berkel

Door verstedelijking en klimaatverandering is het risico op overstroming in het gebied polder Berkel de laatste jaren toegenomen. Om toch droge voeten te kunnen houden in het gebied is het nodig maatregelen te treffen. Bij het ontwerpen van de nieuwe inrichting is zo veel mogelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde, het uitzicht, het polderlandschap, mogelijkheden voor recreatie en het behoud van flora en fauna. Er zijn twee nieuwe gemalen gebouwd, Bergboezem Berkel en Oude Leede. De gemalen pompen water uit de waterberging. De waterberging wordt in capaciteit verdubbeld, zodat er veel meer water in opgeslagen kan worden. Omdat de waterberging (ook) bij calamiteiten kan worden ingezet, noemen we dit een calamiteitenberging. Naar verwachting wordt de calamiteitenberging eens in de tien tot vijftig jaar ingezet. De calamiteitenberging wordt ingezet als de poldergemalen door hevige regenbuien het water in het gebied niet meer kunnen afvoeren naar de grote watergangen. Er is een doorvoerwatergang (bypass) aangelegd. Deze voert bij hevige neerslag extra water af naar het nieuwe gemaal Bergboezem. De kades rondom de Bergboezem Berkel zijn verstevigd. Er worden fiets- en wandelpaden rondom het gebied aangelegd, die een verbinding vormen met het Groene Hart. De bestaande polder wordt met natuurvriendelijke oevers optimaal geschikt voor weidevogels (o.a. grutto en tureluur), die er voedsel kunnen zoeken en kunnen broeden.

Voor de Bergboezem is ten opzichte van het oorspronkelijke Masterplan een wezenlijk anders DO (Definitief Ontwerp) opgesteld. Dit mede als gevolg van inbreng van de Stichting Natuur- en Milieuwacht. Bergboezem is een open grasland. Het natuurbeheer wordt door agrariërs uitgevoerd, waarbij peil en mairegime er op gericht zijn het gebied voor weidevogels geschikt te maken/houden.

### *Deelgebied Oostmeerpolder*

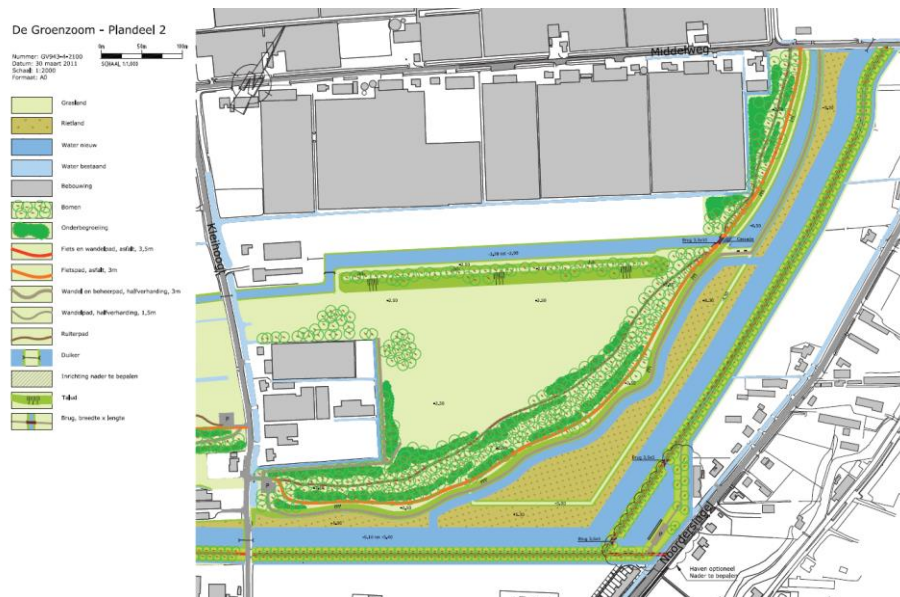
Dit deelgebied is ingericht met gras- en rietland en diverse waterpartijen. Bomenrijen met onderbegroeiing scheiden het gebied van de bebouwing. Er kan een kanorondje van 3,5 kilometer worden afgelegd, welke deels over de Berkse vaart loopt. Langs de randen zijn er fietspaden voor dagelijks en recreatief verkeer.



*DO Oostmeerpolder*

### *Deelgebied Kleihoogt*

Ook in dit deelgebied speelt water een belangrijke rol en er zijn rietlanden en weidegronden. Een fiets- en wandelpad doorkruist het gebied. In het deel van de Groenzoom tussen de steilrand van het Kleihoogt en de Berkse Vaart ontwikkelen zich verschillende natuurdoeltypen: rietruigte, maai- / hooiland, begraasde ruigte, et cetera. Deze typen vormen met de moerasnatuur langs de Berkse Vaart een passend geheel. De strategie om water op de percelen te malen zal leiden tot de ontwikkeling van rietruigte.



### DO Kleihoogt

#### Noordersingel

De Noordersingel ligt ten westen van de Noordeindseweg en omvat de woonerven van de woningen die zijn gelegen ten westen van deze weg alsmede diverse onbebouwde gronden, die deels in eigendom zijn van de gemeente. De Noordersingel is een bebouwingslint in het landelijk gebied en loopt evenwijdig aan de noord-zuidlopende Noordeindseweg, één van de assen waaraan Berkel en Rodenrijs is ontstaan.

Het significante hoogteverschil tussen beide linten wordt geslecht in de smalle zone tussen de beide linten, achter de herkenbare watergang langs de Noordeindseweg. De identiteit van de Noordersingel is - anders dan de naam doet vermoeden - sober en ingetogen. Het is een smal lint met aan weerszijden een afwateringssloot. Met name aan het begin van de Noordersingel zijn de groene bermen ingeplant met mooie volwassen bomenrijen. Dit past goed bij de kleine intieme maat en schaal van het lint. Nabij de kern Berkel en Rodenrijs is de bebouwingsdichtheid groter; deze neemt richting het noorden af, doch met name rondom de verbindingswegen met de Noordeindseweg zijn weer plaatselijke verdichtingen aanwezig. Naarmate de openheid, maar ook verrommeling van het lint toeneemt, verdwijnen de bomenrijen, waarmee enerzijds de openheid in het lint zichtbaar wordt, maar ook de rommeligheid (onder andere paardenbakken, verspreid liggende bedrijfsgebouwtjes, en dergelijke) en minder fraaie incidenten qua bebouwing aan het lint. Er is een belangrijk onderscheid tussen de twee zijden van het lint. De oostzijde kent een grote variëteit aan functies, voor- en achterkanten en is de afgelopen decennia vermengd met projectmatige verkavelingen, die qua beeld en verkaveling niet altijd even goed passen bij het beeld van het kleinschalige lint. Enkele plekken zijn nog onbebouwd gebleven en laten het daarachter gelegen hogere lint van de Noordeindseweg zien.

De westzijde van het lint langs de Noordersingel bestaat uit een kleinschalige, oorspronkelijk bedrijfsmatige woonbebouwing, afgewisseld met een paar aaneengesloten lage rijen arbeiderswoningen, waarachter de grootschalige bedrijvigheid aan kassen en loodsen is weggehaald. Daarmee is er een groot onderscheid tussen de directe kleinschalige eerstelijnsbebouwing aan het lint, en de grootschaligheid van het daarachter liggende slagenlandschap.

Aan het lint bevinden zich diverse burgerwoningen. Dit betreffen vaak vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen met grote tuinen; op een paar plekken gaat het om een rijtje voormalige arbeiderswoningen. Net ten noorden van de Middelweg bevindt zich een niet-agrarisch bedrijf, namelijk een groothandel met opslag; er zit hier ook een recycle bedrijf dat ook zand en metaal levert. Ten slotte bevinden zich aan de Pastoor Verburghweg een tweetal twee-onder-een-kapwoningen. De bebouwing bestaat over het algemeen uit één bouwlaag met kap en is kleinschalig van aard. Het gaat om de traditioneel gebouwde arbeiderswoningen maar ook om meer individueel vormgegeven vrijstaande woningen. Sommige woningen maken een wat verouderde indruk.



*Arbeiderswoningen, Sint Nicolaashuizen*

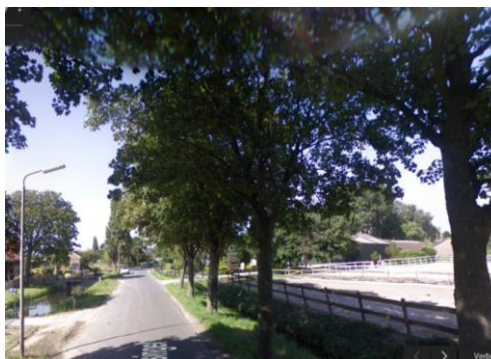


*Gevarieerd straat- en bebouwingsbeeld*

Op enkele plaatsen zijn zoals aangegeven, ook modernere woningen verschenen. Deze zijn vaak wat grootschaliger van karakter; enkele woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. De omvang de footprint, oriëntatie, uitstraling en rooilijn van de woningen verschilt. Hierdoor is een sterk gevarieerd straat- en bebouwingsbeeld aanwezig.



*Moderne(re) woningen, grootschaliger*



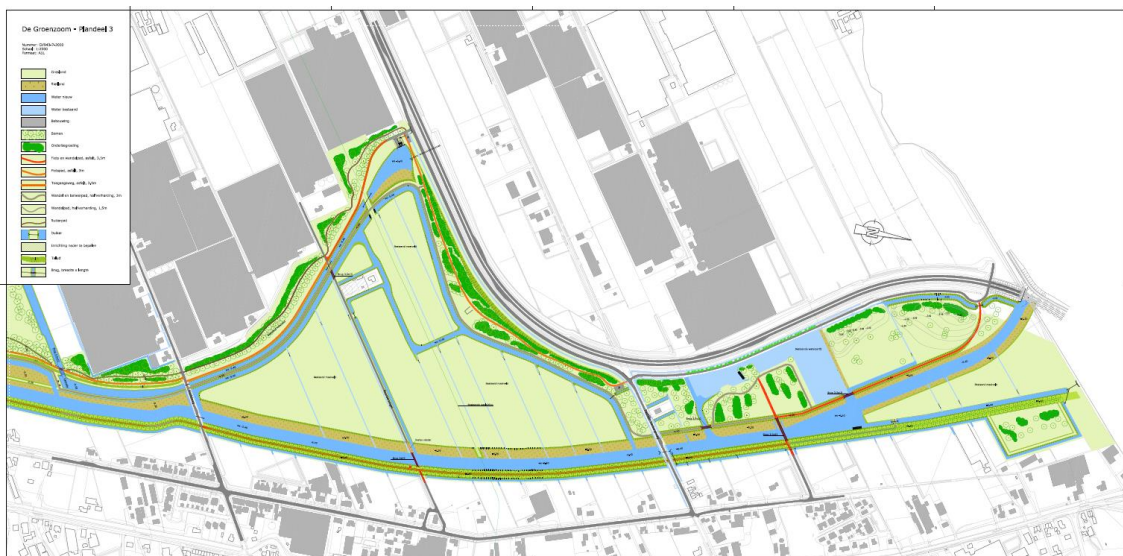
*Rommelige aanblik op enkele plaatsen*

De Noordersingel wordt aan weerszijden begeleid door een slootje. De woningen kunnen bereikt worden door een overgang over het slootje (brug of dam). Op enkele plaatsen is, zoals aangegeven, geen bebouwing aanwezig en ontvouwt zich een weidse blik op het achterland. Deze doorzichten zijn zeer belangrijk voor de beleving van het gebied. Juist op deze plaatsen is de relatie met het landelijke gebied voelbaar.



*Impressies*

In het DO voor Groenzoom is de Noordersingel ook als afzonderlijk deelgebied opgenomen en sluit aan op de fiets- en wandelroutes in de Groenzoom en kent een inrichting voornamelijk bestaande uit weide/gras. Alleen bij de Berkelse Vaart komen/zijn ruigtes.



*DO Noordersingel*

### 2.3 Cultuurhistorische waarden

De ontstaansgeschiedenis en daarmee de cultuurhistorie van het plangebied is nog steeds aan het landschap af te lezen. De richting van de percelen en de watergangen laten de oorspronkelijke ontginningslijnen van het gebied en het bijbehorende waterhuishoudingsstelsel zien. Langs het lint bevindt zich de oudste bebouwing en de droogmakerijen hebben opmerkelijke hoogteverschillen tussen kaden, weilanden en waterstromen gecreëerd. De gronden van het plangebied zijn deels in gebruik als weidegronden en vertellen iets over het oorspronkelijk agrarisch verleden, vóór de opkomst van de glastuinbouw. Verder is enige traditionele bebouwing aanwezig die cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt. Met name de arbeiderswoningen

(Noordersingel 43-45) vertellen iets over het verleden als glastuinbouwgebied. Het zijn cultuurhistorisch waardevolle woningen. Er zijn aan de Noordersingel geen rijks- of gemeentelijke monumenten.



*Noordersingel 33, boerderij de Plashoeve*

Daarnaast zijn er nog boerderijen aanwezig. Weliswaar zijn deze niet meer als agrarisch bedrijf in werking, maar de bedrijfswoning en soms de stallen zijn er nog wel en als zodanig herkenbaar.

De ligging van de twee ontginningslinten van de Noordersingel en de Noordeindseweg zo dicht naast elkaar is bijzonder en markeert de overgang tussen het hoger gelegen landschap aan de oostzijde van de Noordeindseweg en de lager gelegen wereld ten westen daarvan: de ontginning vanaf de Noordersingel.

Nieuwe woningen zijn pas mogelijk na het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Eén van die voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is dat de cultuurhistorische patronen en waarden worden gerespecteerd. Zie verder in detail hoofdstuk 4.

## **2.4 Landschap en natuur**

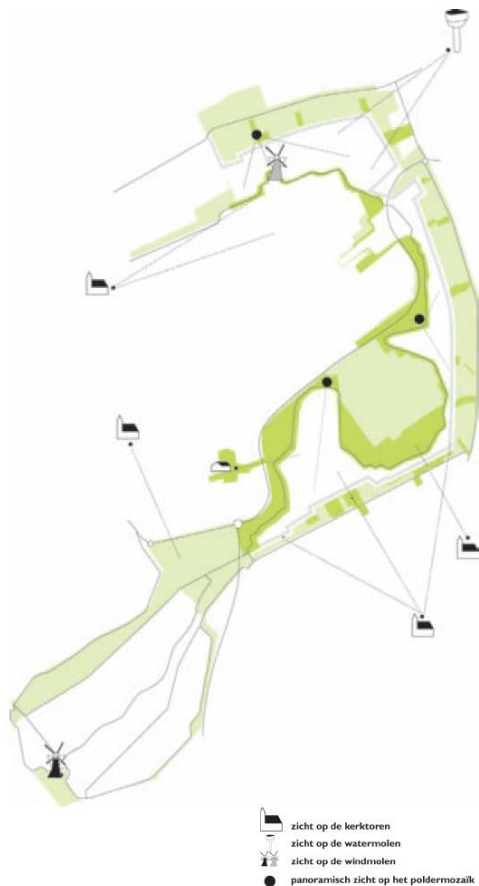
### *Noordersingel*

Het plangebied grenst zoals aangegeven aan de Voorafsche polder. Het is een typisch voorbeeld van ingepolderd veenweidegebied. Het maaiveld is sinds de inpoldering verder gedaald en ligt nu op circa -4,4 m NAP aan de Noordersingel. Het bodemtype betreft een zogenaamde tochteerdgrond. Dit zijn (lichte) kleigronden met een humushoudende bovengrond (minerale eerdlaag). De bovengrond is kalkloos. Naar onderen wordt de bodem zandiger, kalkhoudend en slap. De eerste kassen en stallen/schuren (achter Noordersingel 85) zijn in de zestiger jaren van de vorige eeuw neergezet. Recentelijk zijn op een enkele uitzondering na de kassen en schuren van de plangebieden afgebroken. Het plangebied bestaat naast de woonerven groten-

deels uit grasland en slotjes. Langs de Noordersingel staan op diverse plaatsen bomen, zoals berken, essen, gewone esdoorn, treurwilgen, knotwilg, sparren en populieren. Aan de Middeweg staat nog wat beplanting van es, meidoorn, berk en cipres.

### Groenzoom

De strategie ter verduidelijking en accentuering van de diverse randen van de Groenzone/Bergboezem is leidend in het ontwerp geweest. Het park- en natuurlandschap wordt ten opzichte van zijn omgeving als het ware “uitgeprepareerd” en verbijzonderd door het aanbrengen en versterken van een aantal landschappelijke begrenzingsen. Voor de Groenzoom wordt daartoe aan de ene kant de hoge rand van het kleiplateau opgepakt en geaccentueerd. Aan de andere kant zorgen de Berkelse Vaart en de kade, inclusief beplanting voor een heldere landschappelijke markering van de Groenzoom. Binnen de versterkte randen is sprake van een open en transparante invulling van het landschap. Riet, kades, wilgenlaantjes en hier en daar opgeschoten ruigte begeleiden de blik, maar zorgen op veel plaatsen voor door- en uitzicht. Lange zichtlijnen zijn leidend geweest in het ontwerp. Daar waar de omringende wijken en linten op de Groenzoom en de Bergboezem zijn aangesloten zijn doorzichten en balkons gecreëerd.



*Impressie plangebied*

### Landschappelijke principes

#### Groenzoom: Berkelse Vaart als as

Het uitgangspunt voor de ecologie in de Groenzoom is een aaneenschakeling van grotere en kleinere eenheden moerasnatuur, verbonden via een natte as, te realiseren. Dit heeft geleid tot het concept van de “Berkelse Vaart”. Doordat de inrichting van het gebied zo veel mogelijk ge-

baseerd is op het principe van een gescheiden watersysteem tussen Binnenboezem en de Groenzoom zal de waterkwaliteit hier op termijn verbeteren, al zal het water voedselrijk blijven. De natuurdoeltypen, die zich ontwikkelen zullen aan deze condities aangepast zijn. Het peilbeheer krijgt een natuurlijk karakter wat de ontwikkeling van een rijke oevervegetatie ten goede komt. De aspecten waterkwaliteit en peilbeheer zorgen er samen met de inrichting (breedte, diepte, flauwe oevers) van de Berkelse Vaart voor, dat er condities ontstaan, die tegemoet komen aan de eisen voor de ontwikkeling van interessante wateren oevervegetaties. Op een aantal plaatsen langs de Berkelse Vaart is het maaiveld van de percelen zodanig verlaagd, dat zich onder invloed van het hoge winterpeil en lage zomerpeil moerassen kunnen ontwikkelen. Deze moerassen staan in directe verbinding met de Berkelse Vaart, hetgeen belangrijk is voor watergebonden dieren, die verschillende type gebieden nodig hebben. Bij langdurige inundatie (incidentele peilverhoging als gevolg van berging daargelaten) van percelen/gebieden worden natuurdoelen als 'bloemrijk grasland' daarop niet gerealiseerd. Ontwikkeling van dit natuurdoeltype is dus afhankelijk van de maaiveldhoogte. Ligt het maaiveld onder de NAP -5.00 m en treedt 's winters langdurig een waterstand op van die hoogte dan krijgt bloemrijk grasland geen kans.

#### *Groenzoom overig*

In het deel van de Groenzoom tussen de steilrand van het Kleihoogt en de Berkelse Vaart ontwikkelen zich verschillende natuurdoeltypen: rietruigte, maai- / hooiland, begraasde ruigte, et cetera. Deze typen vormen met de moerasnatuur langs de Berkelse Vaart een passend geheel. Deze kunnen een aanvulling zijn op de dagelijkse leefomgeving voor organismen, die specifieke eisen aan hun omgeving stellen, maar deze niet alleen binnen de 'dagelijkse' leefomgeving kunnen realiseren. De strategie om water op de percelen te malen zal leiden tot de ontwikkeling van rietruigte. In een bureaustudie<sup>2</sup> wordt ingegaan op de diverse kwalificerende soorten die het gebied herbergt (met name een in 2015 verrichte 0-meting ligt hier aan ten grondslag maar ook informatie van waarnemingen.nl is gebruikt) en de potentiële waarden van het gebied. Voor een uitgebreid overzicht van de natuurwaarden in het gebied en de potenties, wordt naar dit onderzoek verwezen.

#### *Het gebied als verbindingzone*

Vanwege de doorgaande natte as met oever en moerasontwikkeling zal deze as als geheel goed functioneren als verbindingzone voor de aangewezen soorten. De moerassen liggen voor de relevante soorten op overbrugbare afstand. Gelet op de omvang zullen deze voor een aantal (kleinere) soorten zelfs als leefgebied kunnen dienen. De grotere complexen Bergboezem en het gebied in het noorden van de Berkelse boog boven de N470 zijn zo gedimensioneerd en liggen op een zodanige onderlinge afstand, dat de Groenzoom ook voor de grotere doelsoorten als de Rietzanger als verbindingzone kan functioneren. Er zijn relatief brede, natte doorgaande verbindingen met kruidenrijke plasdras-oevers voor vleermuizen, insecten, vissen en kleine zoogdieren gerealiseerd. De te overbruggen afstand tussen knelpunten en barrières dient zo kort mogelijk te zijn. Voor vogels zijn geen voorzieningen nodig. Voor doorgaande route vleermuizen is een voldoende hoogte (vanaf 1 meter) onder viaducten noodzakelijk.

---

<sup>2</sup> Bureaustudie Natuur Groenzoom aanwezig en potentiële waarden, SAB, 9 december 2015.



### *Bergboezem*

De Bergboezem is en wordt (verder) ingericht als weidevogelgebied. Specifieke maatregelen die getroffen zijn en gaan worden en van belang (positief dan wel negatief) zijn voor de weidevogels ([www.degroenzoom.nl](http://www.degroenzoom.nl)):

- De Bergboezem zal ingericht worden als calamiteitenberging. Verwacht wordt dat eens in de 10 à 15 jaar de Bergboezem onder water gezet zal moeten worden omdat omliggende gemalen het water niet meer af kunnen voeren vanwege hevige regenval. Als de Bergboezem tijdens de broedperiode onder water gezet dient te worden, heeft dit tot gevolg dat alle jonge weidevogels verloren zullen gaan.
- Rondom het gebied zullen fiets- en wandelpaden worden aangelegd. Fietspaden werken verstorend op broedende weidevogels vanwege de aanwezigheid van mensen. In Altenburg & Wymenga (2005) wordt uitgegaan van een verstoringzone van 100 meter rond het fietspad. De aanleg van het fietspad kan leiden tot een lager aantal broedparen van weidevogels in de Bergboezem.
- Er worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. Hierdoor ontstaat aan de oevers een plasdras-situatie. Dit is gunstig voor een aantal soorten weidevogels. Door deze maatregel kan het aantal broedparen van weidevogels in de Bergboezem toenemen.

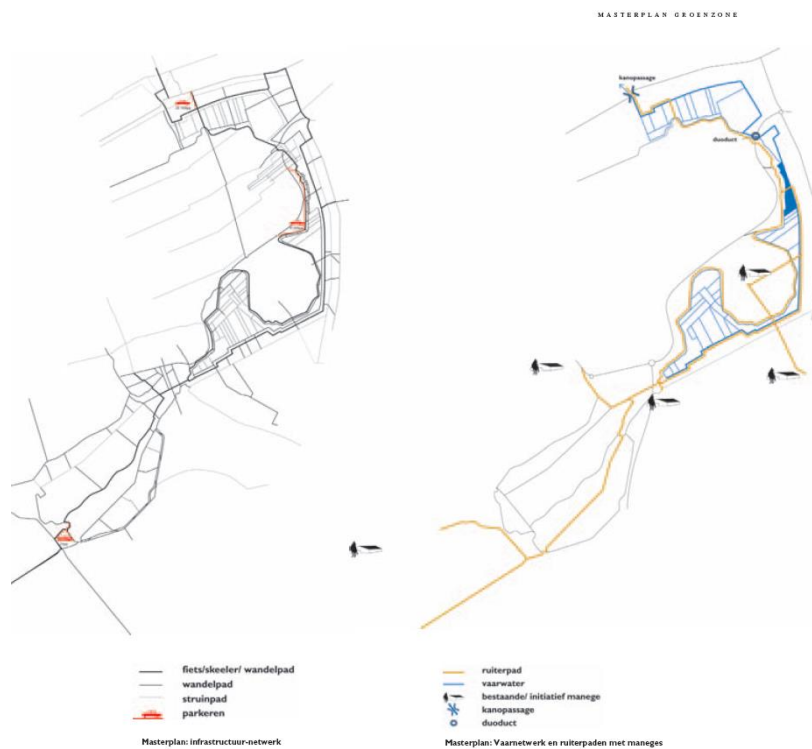
Er is een beheerplan opgesteld met maatregelen, onder meer om het gebied geschikt(er) te maken voor weidevogels. De inrichting van de Bergboezem is geheel afgestemd op de weidevogels. Door het extensieve agrarische onderhoud in dit gebied primair te richten op de weidevogel, wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de weidevogelstand. Via het Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL) verlenen de provincies subsidie voor het behoud en de ontwikkeling van (agrarische) natuurgebieden en landschappen; hier wordt gebruik van gemaakt. Er is een verkeersbesluit genomen om de Boezemweg tijdens het broedseizoen voor verkeer af te sluiten.

## **2.5 Verkeersaspecten**

Van belang zijnde wegen voor onderhavig plangebied zijn de Middelweg, Pastoor Verburghweg de Noordersingel, de Meerweg en Kleihooft. De Noordersingel en de Meerweg zijn aangewezen en ingericht als een 30 km/u weg. Deze wegen kunnen naar verwachting de geringe toename aan verkeersintensiteit als gevolg van de ontwikkelingen verwerken. De Pastoor Verburghweg en de Middelweg liggen ter hoogte van het plangebied buiten de bebouwde kom en zijn 60 km/u wegen. Zij zorgen voor een ontsluiting van de Noordersingel met het omringende gebied. In de Groenzoom komt één gebiedsontsluitingsweg voor (N470) en een aantal erfontsluitingswegen. In het gebied de Groenzoom komt verder één gebiedsontsluitingsweg voor (N470) en een aantal erfontsluitingswegen. Ook in de toekomst zorgen deze wegen voor een goede ontsluiting van de Groenzoom.

### *Het recreatieve netwerk*

Een regionale fietsverbinding en een regionaal wandelnetwerk voeren langs de Bergboezem, doorkruisen de Klapwijkse Knoop en volgen over de volle lengte de rand van het hoger gelegen kleiplateau. De hoge randen van de Bergboezem en de parkstroken langs de randen van de Groenzoom accommoderen een padennetwerk voor de omwonenden uit Berkel en Pijnacker.



Skeeler- en ruiterroutes zijn gerealiseerd. Via een aantal bestaande en nieuwe bruggen komen de recreant en de natuurliefhebber dieper in het gebied van de Groenzoom zelf. Voor de kleine pleziervaart is open water van de Berkelse Vaart tussen de Klapwijkse Knoop en de Balijsch beschikbaar. Het aan de Vaart gekoppelde slotennetwerk van het poldermozaïek opent een labyrint aan vaarmogelijkheden voor kano's. Roeiboten hebben op de Berkelse Vaart zelf een uitgelezen gelegenheid voor een tochtje van enkele kilometers. In winters met voldoende vorst is het hier volop mogelijk om te gaan schaatsen.

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit 1, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'Kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en de 3<sup>e</sup> Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SVIR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijke domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

Deze structuurvisie bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het plangebied ligt voor een deel in het Natuur Netwerk Nederland, ofwel NNN; hier is daarom ter bescherming een bestemming Natuur aan toegekend. Het gebied ligt in of nabij Natura 2000-gebieden en de ontwikkelingen in het plangebied hebben geen invloed op nationale belangen. Waardevolle natuurlijke en cultuurhistorische waarden blijven behouden. Er zijn geen nationale belangen in het geding.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuur Netwerk Nederland, ofwel NNN, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Ten aanzien van de begrenzing van de NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

#### *Beoordeling en conclusie*

Een deel van de Bergboezem ligt binnen het Natuur Netwerk Nederland. De begrenzing hiervan vindt plaats via provinciale verordeningen. Bij provinciale verordening worden vervolgens regels gesteld die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk maken ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden, tenzij:

- a er sprake is van een groot openbaar belang,
- b er geen reële alternatieven zijn, en
- c de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.

De provincie moet de nadere aanwijzing van NNN vormgeven en in een juridische regeling vormgeven. Zie daarom verder onder provinciaal beleid.

Voor het overige zijn er geen nationale belangen in het geding.

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)**

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting.

De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

- c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De voorwaarden bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

#### *Beoordeling en conclusie*

De ontwikkelingen in Groenzoom zijn zodanig kleinschalig (het gaat om het toevoegen van twee woningen aan de Meerweg 47, een hekwerk en uitkijktoren en een verenigingsgebouw voor een scouting, plus enkele in pandige functiewijzigingen van enkele panden, zie paragraaf 4.12), dat deze niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd worden. Een nadere toets aan de "Ladder voor Duurzame Verstedelijking" is daarom voor de kleinschalige ontwikkelingen niet nodig. De ontwikkeling van 42 woningen is wel een stedelijke ontwikkeling. Derhalve zal voor deze ontwikkeling de trede moeten worden doorlopen, zie hierna.

#### **Trede 1.**

##### *Kwantitatief*

Uit de Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 blijkt dat er in de provincie Zuid-Holland 130.000 extra woningen bijgebouwd moeten worden om aan de provinciale woningbehoefteraming te voldoen tussen 2010 en 2020. Deze opgave is verdeeld over regio's. Voorliggend plan past binnen deze opgave van de regio. Lansingerland ligt daarbij in de Stadregio Rotterdam. De behoefte in deze regio bedraagt ingevolge het Verstedelijkingssscenario 2020 Regio Rotterdam 65.000 nieuwbouw woningen tot 2020. De provincie gaat in haar huidige behoefteramingen (WBR2010) voor Lansingerland uit van een benodigde jaarlijkse productie van 230 woningen per jaar. Lansingerland ligt daarbij in de subregio Rotterdam-Noord. Aanvullend op dit uitgangspunt spreken partijen voor Lansingerland een plus van 170 woningen per jaar af. Er is dus besloten dat de gemeente Lansingerland de komende jaren extra woningen mag bouwen tot een maximum van 400 woningen per jaar.

Uit de Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 blijkt dat de gemeente Lansingerland in het kader van de Vinex een grote regionale bouwopgave heeft gekregen. Er wordt dus niet alleen voor de eigen behoefte gebouwd, maar er is tevens een relatie met, met name Rotterdam.

##### *Monitor 2012*

De provincie beoogt via woningbalansen jaarlijks in beeld te hebben hoe de vraag zich verhoudt tot het aanbod. Ondanks dat er nog steeds woningen in voorbereiding zijn is, als gevolg van de huidige crisis met betrekking tot de woningmarkt, niet te verwachten dat in de totale behoefte voor de periode 2010-2019 wordt voorzien. Teneinde een beeld te krijgen van de omvang van de potentiële overcapaciteit aan planaanbod voor de periode 2012-2019, is in de Monitor het planaanbod afgezet tegen het resterende woningbouwprogramma. Het gaat daarbij om het totaal van benodigde toevoegingen: zowel de gewenste nieuwbouw als de vervangende nieuwbouw.

Regio	Planaanbod totaal	Toevoeging 2012-2019	Percentage overcapaciteit
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	6210	6250	-1%
Drechtsteden	11200	10300	9%
Goeree-Overflakkee	2.280	1150	98%
Hoeksche Waard	2960	2150	38%
Holland Rijnland	27.910	25.950	8%
Midden-Holland	13.510	16.850	-20%
Stadsgewest Haaglanden	50.820	56.800	-11%
Stadsregio Rotterdam	46.060	54.750	-16%
Zuid-Holland	160.940	174.150	-8%
Zuidvleugel	139.600	155.500	-10%

*Monitor woningbouw, bron: Provincie Zuid-Holland*

De toevoeging van 52 woningen is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat tevens is afgestemd met de regio. Met de bouw van de 42 Ruimte voor Ruimte woningen (de overige 10 woningen worden in het plangebied van het bestemmingsplan Boven Berkel I gerealiseerd) wordt dus voorzien in een actuele regionale behoefte aan woningen en is het programma, dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, gebaseerd op de woningbouwprogrammering van de regio.

#### *Kwalitatief*

Over het algemeen komt blijkens het Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam (2010) een behoefte naar voren aan meer woningen in zeven van de negen woonmilieus: grootstedelijk, rustig en exclusief stedelijk, grondgebonden en exclusief suburbaan, landelijk en dorps. Het overschot zit in de levendig-stedelijke milieus en de compact-suburbane milieus. De nadruk op de kwaliteit van de woonmilieus neemt niet weg, dat er een programma ligt van 65.000 nieuwbouwwoningen en 30.000 te slopen woningen tot 2020 (zie ook vorige paragraaf). Het aantal van 65.000 blijft daarom overeind, ook nu de meest recente bevolkingsprognose lager uitkomt. Dat aantal doet ook recht aan de ambitie van een gezonde woningmarkt: het realiseren van een veelzijdiger en aantrekkelijker woningaanbod dat meer bewoners aan de regio bindt.

#### *Noordrand/Rotte-gemeenten*

Het ontwikkelingstempo in deze woningmarktgebieden en de variatie in het aanbod aan woonmilieus bieden goede kansen voor een verstedelijkingsstrategie gericht op diversiteit en kwaliteit. In het noorden van de stadsregio (Lansingerland, Rotterdam-Noord en omgeving) vinden sinds de jaren negentig grote uitbreidingen plaats. Gegeven de marktvraag naar dorpse woonmilieus is het van belang om de dorpse sfeer zo mogelijk te behouden. Het woningmarktgebied biedt daarnaast kansen voor woonmilieus in de hogere prijsklassen, in aanvulling op de bestaande exclusief suburbane buurten. Aan de andere kant van het prijspectrum is de sociale huur ondervertegenwoordigd. Eén van de doelstellingen van de Stadsvisie Rotterdam is om meer midden- en hoge inkomensgroepen en hoger opgeleiden te binden aan de stad door het aanbieden van de door hun gewenste woonmilieus. In de subregio Rotterdam-Noord is volgens de Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-202 een tekort aan suburbaan-gebonden woningen. Het woningmarktgebied van Lansingerland biedt daarnaast kansen voor woonmilieus in hogere prijsklassen. Dit bevordert ook de doorstroommogelijkheden in de regio.

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe woningbouw mogelijk volgens de (voormalige) Ruimte voor Ruimte regeling. Hierdoor wordt er geen extra bebouwingsoppervlak toegevoegd maar zal het bestaand stedelijk gebied getransformeerd worden tot een kwalitatief hoogwaardiger woonmilieu. Het zorgt voor een verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Er worden woningen toegevoegd in het landelijke milieu, in een fraaie setting, zeker na herontwikkeling van de Groenzoom. Dit verhoogt de kans op het realiseren van woningen met een hoge kwaliteit, in het duurdere segment. Voor gezinnen, hoger opgeleiden, e.d. een aantrekkelijk segment, zeker gezien vanuit de eerder genoemde wens deze groepen aan de regio Rotterdam te binden.

## **Trede 2.**

Ingevolge artikel 1.1.1. eerste lid, aanhef en onder h van de provinciale Verordening wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Aan de rand van de Groenzoom hebben meerdere kassen gestaan die inmiddels zijn gesaneerd. Er is voor de integrale visie van de inrichting van de Groenzoom een Masterplan opgesteld waarin rekening is gehouden met de ontwikkeling van circa 79 woningen aan de rand van de Groenzoom. De woningen fungeren als kostendrager voor de ontwikkeling van de Groenzoom als recreatie- en natuurgebied. Ten behoeve van de ontwikkeling van de Groenzoom heeft de raad in 2006 het bestemmingsplan Groenzone-Berkel-Pijnacker vastgesteld. Ten tijde van de vaststelling was de exacte locatie van de woningen nog niet bekend en gelet daarop zijn de gronden vooralsnog bestemd als "Weide". Nu sinds 2004 als onderdeel van de ontwikkeling van het recreatie- en natuurgebied de Groenzoom, woningen aan de rand van de Groenzoom zijn voorzien en de in het voorheen geldende plan toegekende bestemming "Weide" een tijdelijke oplossing betrof, moet aan deze planologische mogelijkheid geen doorslaggevende betekenis worden toegekend. Het gaat derhalve om een voormalig kassengebied, welke als stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid wordt getypeerd en dus als stedelijk gebied. Een uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Boven Berkel I bevestigt de ligging binnen bestaand stedelijk gebied (201406421/2/R4).

## **Trede 3.**

Trede 3 kan gelet op bovenstaande buiten beschouwing blijven.

Het plan voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)**

In de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld door de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014, geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen, met haar internationale economische complexen, hoge verstedelingsgraad en open landschappen.

### *Vier rode draden*

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Bij onderhavig plan zijn belang 1, 2 en 3 van belang.

#### *1. Beter benutten en opwaarderen*

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden.

De infrastructuur biedt, hoewel druk bereden, nog veel kansen. Er staat in Zuid-Holland slechts nog een beperkt aantal toevoegingen op stapel in het infrastructuurnetwerk, vooral ontbrekende schakels.

'Beter benutten en opwaarderen' betekent in het stedelijke gebied vooral verdichten, herstructureren en transformeren. Met de Visie Ruimte en Mobiliteit neemt de provincie een aantal maatregelen waarmee het aanbod aan woningen beter aansluit op de vraag. De bestaande plancapaciteit wordt geactualiseerd. De provincie biedt samenwerkende gemeenten ruimte om eigen keuzes te maken, maar stelt waar nodig ook grenzen.

#### *2. Vergroten agglomeratiekracht*

Het stedelijk gebied van Zuid-Holland ontwikkelt zich tot één agglomeratie met een internationaal sterke ligging. De drie grote economische complexen groeien naar elkaar toe, fysiek maar vooral in de vorm van samenwerkingsverbanden en wederzijdse versterking: de mainport Rotterdam, de vier greenports (Westland-Oostland, Duin- en Bollenstreek, Boskoop en Aalsmeer) en de kennis- en diensteneconomie die zich concentreert op de as tussen Leiden en Dordrecht. Onderhavig plangebied is hierbij gelegen in Westland-Oostland en de maintport Rotterdam.

Door verschillende organisaties in elkaars nabijheid te brengen, ontstaan clustervoordelen. De provincie draagt bij aan de ruimtelijke voorwaarden om de potentiële schaal- en clustervoordelen zo veel mogelijk te realiseren en te benutten. Er zijn hiervoor in de eerste plaats uitstekende verbindingen: een goede inpassing in nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. In de tweede plaats is er een beleid voor nodig van concentratie en specialisatie, op locaties die ook onderling goed verbonden zijn. De provincie maakt daar afspraken over met haar regionale partners.

#### *3. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit*

Karakteristiek voor Zuid-Holland is de combinatie van drie deltalandschappen: veen-, rivieren- en kustlandschappen. De provincie biedt de nodige flexibiliteit om ook in het buitengebied maatwerk en dynamiek mogelijk te maken. Tegelijk verschaft zij duidelijkheid over de soms kwetsbare kwaliteiten die de Zuid-Hollandse landschappen maken tot wat ze zijn, en keuzes die de provincie maakt om deze te beschermen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat een nieuw handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Behoud én ontwikkeling van kwaliteiten staan hierin centraal. De systematiek biedt kansen voor nieuwe dynamiek in het landelijk gebied.



De essentie van het handelingskader is een drieslag in de aard van de ruimtelijke ontwikkeling en een drieslag in gebiedscategorieën. Naarmate de invloed van een ontwikkeling geringer is en de waarden in een gebied minder kwetsbaar of bijzonder zijn, is de bemoeienis van de provincie kleiner. Een voorgenomen initiatief wordt aangemerkt als 'inpassing', 'aanpassing' of 'transformatie'. De aansluiting bij de aard en de schaal van het landschap is bepalend: een 'inpassing' sluit erop aan, een 'transformatie' verandert beide, een 'aanpassing' sluit wel bij de schaal maar niet bij de aard van het landschap aan of andersom. In principe staat het gemeenten vrij om inpassingen in de groene ruimte toe te laten. Voor aanpassingen of transformaties is een positief kwaliteitsoordeel van de provincie nodig.

Hierbij maakt ook de karakteristiek van de locatie uit. In delen van de groene ruimte is de flexibiliteit minder.

In gebieden met een specifieke, bijzondere waarde wil de provincie ieder initiatief voor inpassing of aanpassing op zijn merites beoordelen en is transformatie bij voorbaat uitgesloten.

In een kwaliteitskaart werkt de provincie uit welke ruimtelijke kwaliteiten per gebied aanwezig zijn. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. De kwaliteitskaart wordt in 4 lagen uitgewerkt:

1. Laag van de ondergrond;
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen;
3. Laag van de stedelijke occupatie;
4. Laag van de beleving.

Ondanks het nieuwe handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit, zijn bouwprojecten uit landschappelijk oogpunt niet altijd een verrijking. Daarom heeft de provincie aan nieuwe, gebiedsvreemde ontwikkelingen de mogelijkheid van een maatschappelijke tegenprestatie verbonden. Wie zich een deel van het landschap toe-eigent voor een nieuw gebiedsvreemd gebruik, wordt gevraagd om dat te compenseren door een landschappelijke verbetering mogelijk te maken, bij voorkeur in het gebied zelf.

De volgende uitleg hoort bij de drie categorieën.

- 1 Inpassing. Dit betreft een 'gebiedseigen' ontwikkeling, passend bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
- 2 Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed, of de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

- 3 **Transformatie.** Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

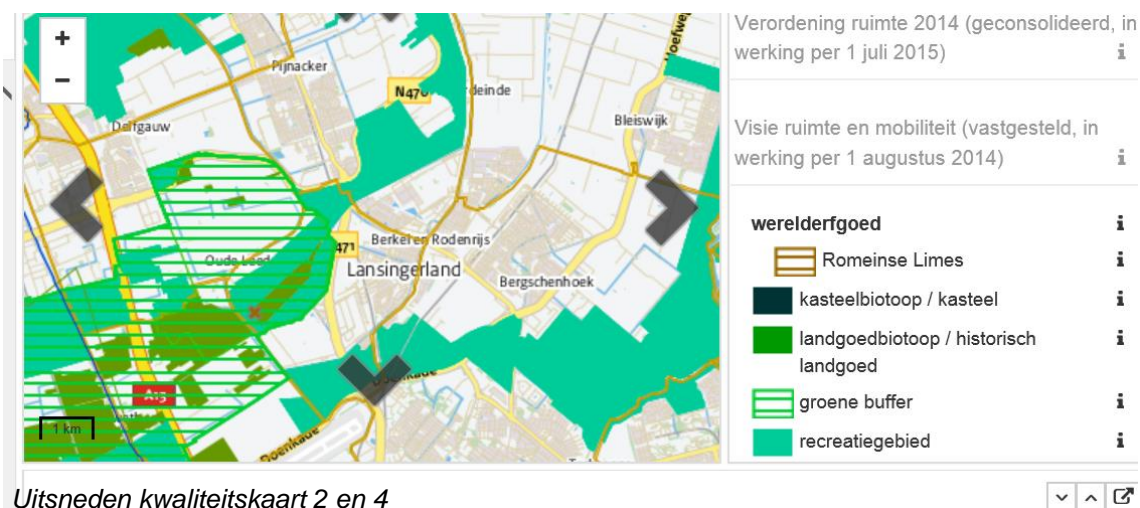
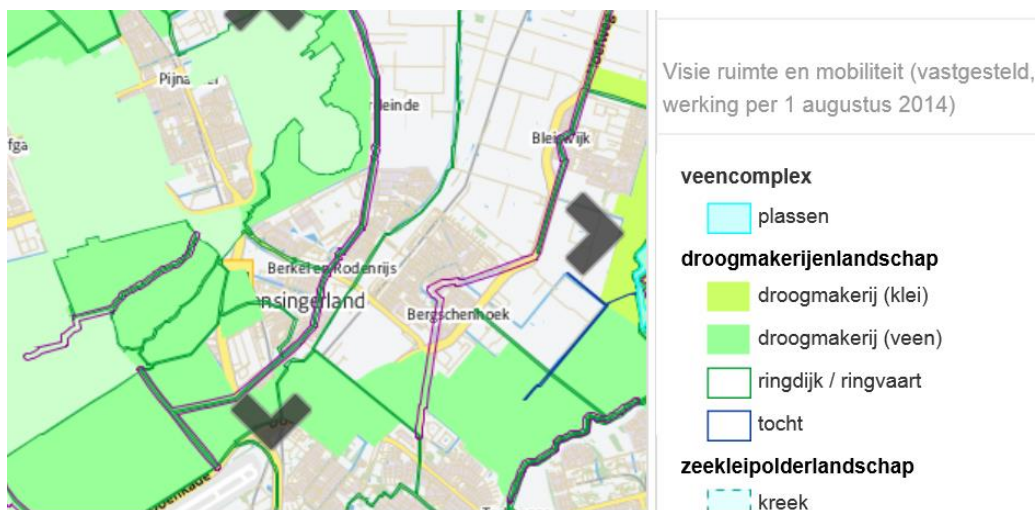
Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit			
	Categorie 3 Groene ruimte	Categorie 2 Specifieke waarde	Categorie 1 Bijzondere kwaliteit
Inpassing	ja	na goedkeuring	na goedkeuring
Aanpassing	na goedkeuring	na goedkeuring	nee
Transformatie	na goedkeuring	nee	nee

*Beoordeling en conclusie*

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de “ladder voor duurzame verstedelijking” om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen.

Aan de Noordersingel is de relatie met het landelijke gebied voelbaar, zeker waar doorzichten aanwezig zijn. Het is dus zaak dat ontwikkelingen zorgvuldig ingepast worden, met respect naar de specifieke kwaliteiten van het aangrenzende landelijk gebied. Deze worden daarom kort besproken.

Op de kwaliteitskaart (kaart 2) is het gebied daarbij als veengebied (droogmakerij) afgebeeld; en op kaart 4 vervolgens als recreatiegebied.



Uitsneden kwaliteitskaart 2 en 4

### Veencomplex

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast bevinden zich hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Zuid-Holland kent een aantal droogmakerijen waar (in de toekomst) verzilting optreedt en het waterbeheer steeds lastiger wordt. Bij grote diepte kan daarnaast een waterveiligheidsvraagstuk spelen. Zorgvuldige omgang met het watervraagstuk (kwalitatief en/of kwantitatief) is in deze droogmakerijen van belang.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van de bodemdaling.
- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.

### *Recreatie*

Zuid-Holland wordt gekenmerkt door een groot verschil tussen luwe en dynamische gebieden. Kwaliteiten als stilte en beleving van ruimte kenmerken de luwe gebieden en zijn belangrijke waardes. Het beleid is dan ook gericht op het behouden en versterken van het (belevings)contrast tussen het luwe buiten en de dynamiek van de stad. In de structuurvisie staat de Groenzoom aangegeven als recreatiegebied.

### *Fiets- en wandelroutes*

Het netwerk van fiets- en wandelpaden en vaarwegen verbindt een verscheidenheid van stedelijke en landelijke gebieden, recreatie- en natuurgebieden en andere toeristische trekpleisters. Dit netwerk is bedoeld als ontsluiting, maar ook als middel om stad en landschap van Zuid-Holland te ervaren. Recreatievoorzieningspunten in dit netwerk zijn de overstapplaatsen tussen verschillende vervoersmodaliteiten als auto, fiets of kano. Deze kunnen een toeristisch-recreatieve bestemming op zich zijn. Een samenhangend, gevarieerd en aantrekkelijk stelsel van gebieden en routes vraagt om het opheffen van barrièrewerking of het toevoegen van ontbrekende schakels. De basis van een regionaal fijnmazig netwerk wordt gevormd door de langafstandroutes aangevuld met stadlandverbindingen.

Recreatieve ontwikkelingen (bij voorkeur rond knooppunten) worden gebaseerd op een regionale recreatieve uitwerking naar routes en bestemmingen (transferia, poorten en toeristische overstappunten). Voor de uitbreiding van recreatieve voorzieningen wordt waar mogelijk gebruikgemaakt van cultuurhistorisch erfgoed, maar kunnen ook nieuwe bijzondere locaties worden toegevoegd. Het verbeteren van de recreatieve gebruikswaarde en belevingskwaliteit van de vaarnetwerken kan door het toevoegen van nieuwe verbindingen of het wegnemen van obstakels. Havens, aanlegplaatsen en dergelijke zijn onderdeel van het netwerk.

### Richtpunten:

- Voorkomen van (nieuwe) obstakels en omwegen in het recreatief netwerk.
- Recreatieve voorzieningen worden zo veel mogelijk gekoppeld aan recreatieknooppunten in het recreatieve netwerk. Waar mogelijk wordt gebruikgemaakt van het cultuurhistorische erfgoed of andere recreatief interessante locaties.

Het bestemmingsplan werpt geen belemmeringen op ten aanzien van het realiseren van voornoemde richtpunten.

### *Beoordeling en conclusie*

In het kader van de ontwikkeling van de Groenzoom zijn meerdere hectares aan agrarische bedrijfsbebouwing reeds gesloopt. Hiervoor in de plaats kunnen deze 42 zogenaamde "Ruimte voor Ruimte woningen" worden gerealiseerd. Tevens worden de, voor het veengebied (slagengedroogd landschap) karakteristieke lijnen gevolgd en benadrukt. Het initiatief is in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit is de Groenzoom voorzien om recreatiegebied ontwikkeld te worden (in de ruimtelijke hoofdstructuur wordt een deel nog aangewezen als glastuinbouwgebied, maar dit geeft meer de toenmalige daadwerkelijke situatie weer; het beleid is er echter op gericht ook dit deel als recreatiegebied te ontwikkelen). Een hoogwaardig fiets- en wandelroute netwerk is hiertoe reeds ontwikkeld. Het gebied is voorts aantrekkelijker gemaakt voor recreatie

door de aanleg van de Berkelse Vaart en diverse verschillende soorten natuur. Gelet op bovenstaande, is het plan in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

#### *“Ruimte voor Ruimte beleid”*

De basis voor dit bestemmingsplan is gelegen in het Masterplan Groenzoom (zie hoofdstuk 4) en het geldende bestemmingsplan. Op het moment dat deze documenten werden vastgesteld, gold het zogeheten Ruimte voor Ruimte beleid van de provincie Zuid-Holland. Het was op basis hiervan mogelijk woningen te realiseren door toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Dit betreft de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen dan wel de sanering van sierteelt en de bouw van één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd;
2. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m<sup>2</sup> gebouwen, iedere 5.000 m<sup>2</sup> kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
3. de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
4. de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;
5. de te slopen kassen zijn gelegen buiten de concentratiegebieden voor de glastuinbouw.

Met de sloop van agrarische opstallen worden dan “rechten” opgebouwd om een Ruimte voor Ruimte woning te realiseren. Dit beleid is echter momenteel niet meer van kracht. De sloop van de agrarische opstallen in Groenzoom en het creëren van rechten voor woningen heeft echter plaatsgevonden onder dit oude beleid. Het beleid was tevens vastgelegd in de toenmalig geldende Verordening. De rechten zijn dus nog altijd aanwezig, maar worden pas nu – in dit bestemmingsplan – daadwerkelijk geëffectueerd.

### **3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (2014, actualisatie 2016)**

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijke beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijke beleid is uitgewerkt in het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijke beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft als uitgangspunt de scheiding tussen visie en normstelling. De Visie ruimte en mobiliteit is een provinciale structuurvisie en dus alleen zelfbindend. Voor het realiseren van de structuurvisie kan de provincie meerdere wegen bewandelen. Sommige doelen en projecten kan de provincie zelf realiseren, maar voor de meeste doelen en projecten heeft de provincie andere partijen nodig. Dit kan zowel via de informele weg, zoals overleg en het maken van afspraken, als via de formele weg, door het inzetten van het juridisch instrumentarium van de Wro. Het gaat dan bijvoorbeeld om zienswijzen, aanwijzing, inpassingsplan en verordening.

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De

ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader.

De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

Zoals aangegeven, is een deel van de Bergboezem aangewezen als NNN.



Een bestemmingsplan voor gronden binnen het Natuur Network Nederland, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding wijst geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden. Het gerealiseerde NNN heeft in dit bestemmingsplan, in lijn met de landelijk verplichte standaarden met betrekking tot het opstellen van een bestemmingsplan<sup>3</sup> de bestemming Natuur gekregen. Daarmee is het plan in overeenstemming met de Verordening.

Voorts is het plangebied op de Ruimtelijke Kwaliteitskaart aangewezen als Recreatiegebied rond de stad en Groene Buffer en geldt er voor een deel molenbiotop. Deze laatste is zoals aangegeven opgenomen.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

*Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.*

- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
  - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en

<sup>3</sup> Een bestemming "NNN" komt in de landelijk verplichte standaarden niet voor.

- ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c) als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
  - i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fase-ring in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

*Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen*

- a) De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
  - i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sier-teelt;
  - ii. wegnemen van verharding,
  - iii. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
  - iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- b) De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plan-gebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is.

Zoals aangegeven, zijn de ontwikkelingen als benoemd in paragraaf 2.6 ruimtelijk gezien kleinschalig van aard passend en binnen de aard van het gebied. Het gaat om 'inpassen'. Bovendien zijn in paragraaf 2.6 aangegeven hoe de ontwikkelingen landschappelijk ingepast (kunnen) worden, met respect voor het veengebied.

In een actualisatie uit 2016 is het begrip bestaand stads- en dorpsgebied genuanceerd. Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Deze aangepaste definitie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

*Beoordeling en conclusie*

Het plan is gelet op bovenstaande in overeenstemming met de provinciale verordening. Als gevolg van de sanering van bedrijfsbebouwing in Groenzoom en herinrichting tot recreatiegebied is de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. 'In ruil' daarvoor kunnen er maximaal 42 nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de Noordersingel, onder zodanige voorwaarden dat een zorgvuldige inpassing geborgd is. Het gerealiseerde NNN heeft een bestemming Natuur gekregen waarmee het behoud geborgd is. Er worden voorts geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die niet passen binnen de aard en schaal van het gebied. Er wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zie paragraaf 3.1.3.

### 3.2.3 Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 (2011)

De Woonvisie van de provincie Zuid-Holland is opgesteld met diverse ontwikkelingen, waaronder de economische crisis, in het achterhoofd. De voornaamste ambitie op het gebied van wonen is dat woningen passend zijn voor de huishoudens die ze bewonen. Met dat uitgangspunt zijn vijf ambities geformuleerd:

1. Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
2. Provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
3. Voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
4. Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
5. Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Enkele relevante ontwikkelingen zijn:

#### *Economische ontwikkelingen*

Door de economische crisis is de woningmarkt gestagneerd. Door terughoudendheid van projectontwikkelaars, commerciële beleggers, ontwikkelaars en corporaties zijn gemeenten genoodzaakt de planning van de woningbouw bij te stellen. Jarenlang werd het als vanzelfsprekend ervaren dat gemeenten opbrengsten konden genereren uit de verkoop van grond. De grondexploitatie was daarmee een van de voornaamste inkomstenbronnen om de openbare ruimte te financieren. Daarnaast zijn financiers terughoudend in leningen verstrekken, zowel aan potentiële kopers die in de nieuwbouw nodig zijn om een voorverkoop te garanderen, als aan commerciële partijen om bouwkosten voor te financieren.

#### *Demografische ontwikkelingen*

In delen van Zuid-Holland vindt nu al bevolkingskrimp plaats. De trek van het platteland naar de steden blijft aanhouden. De verwachte toename van het aantal huishoudens bestaat voor het grootste gedeelte uit eenpersoonshuishoudens. Vergrijzing heeft nog niet tot gevolg dat het aantal verhuizingen binnen deze doelgroep toeneemt, maar leidt op termijn tot verandering in de vraag naar zorg en welzijn op korte afstand van de woning. Een andere bevolkingsgroep die niet of nauwelijks beweegt op de woningmarkt zijn 50-plussers met uitwonende kinderen ("emptynesters"). Deze groep heeft vaak zeer lage of geen hypotheeklasten en bindt zich daarom zo lang mogelijk aan de huidige woning en woonomgeving.

Studenten, mensen met een beperking, starters op de woningmarkt en arbeidsmigranten zijn aandachtsgroepen. Ondanks diverse initiatieven (binnen en buiten provincie Zuid-Holland) is er momenteel nog weinig gecoördineerd/structureel beleid om deze doelgroepen van goede huisvesting te voorzien.

#### *Woningbehoefteraming*

Uitgangspunt voor woningbouwprogramma's is de provinciale woningbehoefteraming, zoals vastgesteld in de WBR2010: 130.000 extra woningen moeten worden gebouwd om aan de behoefte te voldoen tussen 2010 en 2020. Voor de Stadregio Rotterdam (waar Lansingerland in ligt) is de behoefte op 35.000 woningen geraamd (wordt de sloopopgave erbij betrokken, dan gaat het om 65.000 woningen nieuwbouw).

Verdere uitwerking vindt plaats op regionaal niveau: actuele regionale woonvisies zijn verplicht. In de PSV is vervolgens benoemd over welke thema's een uitspraak op regionaal niveau moet worden gedaan. Gemaakte afspraken worden vastgelegd in een regionale woonvisie. Het voor-



deel voor de regionaal samenwerkende gemeenten is dat in lokale bestemmingsplannen voor de verantwoording van de beoogde woningaantallen en het woonmilieu naar de regionale woonvisie kan worden verwezen.

#### *Monitor*

De provincie beoogt via woningbalansen jaarlijks in beeld te hebben hoe de vraag zich verhoudt tot het aanbod. Ondanks dat er nog steeds woningen in voorbereiding zijn is, als gevolg van de huidige crisis met betrekking tot de woningmarkt, niet te verwachten dat in de totale behoefte voor de periode 2010-2019 wordt voorzien.

Teneinde een beeld te krijgen van de omvang van de potentiële overcapaciteit aan planaanbod voor de periode 2012-2019, is in de Monitor het planaanbod afgezet tegen het resterende woningbouwprogramma. Het gaat daarbij om het totaal van benodigde toevoegingen: zowel de gewenste nieuwbouw als de vervangende nieuwbouw. Het woningbouwprogramma is tevens afgezet tegen een geactualiseerde behoefte op basis van cijfers van de CBS: deze bedroeg voor de Stadsregio Rotterdam 36.000 in plaats van de oorspronkelijke 35.000; de behoefte is dus gegroeid.

Regio	Planaanbod totaal	Toevoeging 2012-2019	Percentage overcapaciteit
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	6210	6250	-1%
Drechtsteden	11200	10300	9%
Goeree-Overflakkee	2.280	1150	98%
Hoeksche Waard	2960	2150	38%
Holland Rijnland	27.910	25.950	8%
Midden-Holland	13.510	16.850	-20%
Stadsgewest Haaglanden	50.820	56.800	-11%
Stadsregio Rotterdam	46.060	54.750	-16%
Zuid-Holland	160.940	174.150	-8%
Zuidvleugel	139.600	155.500	-10%

*Monitor woningbouw, bron: Provincie Zuid-Holland*

#### *Beoordeling en conclusie*

Onderhavig initiatief is opgenomen in de Woonvisie opgenomen planaanbod (harde capaciteit) en voorziet zodoende in de behoefte. Bovendien is er is gelet op de raming en bekende plancapaciteit in de stadsregio Rotterdam meer plancapaciteit voor nieuwbouwwoningen nodig. Dit initiatief draagt bij om de behoefte in te vullen.

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 42 woningen aan de Noordersingel en 2 aan de Meerweg. Voorts zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om woningen te realiseren indien (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het plan voorziet in een actuele regionale behoefte binnen bestaand stedelijk gebied en voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Op weg naar een gezonde woningmarkt Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam (2010)**

Deze visie wordt in samenhang met de nota DAT SPREKEN WE AF! Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 (zie navolgende paragraaf) gezien als de regionale woonvisie ter uitwerking van de provinciale Woonvisie.

Over het algemeen komt een behoefte aan meer woningen naar voren in zeven van de negen woonmilieus: grootstedelijk, rustig en exclusief stedelijk, grondgebonden en exclusief suburbaan, landelijk en dorps.

Het overschot zit in de levendig-stedelijke milieus en de compact-suburbane milieus. De nadruk op de kwaliteit van de woonmilieus neemt niet weg, dat er een programma ligt van 65.000 nieuwbouwwoningen en 30.000 te slopen woningen tot 2020 (zie ook vorige paragraaf). Het aantal van 65.000 blijft daarom overeind, ook nu de meest recente bevolkingsprognose lager uitkomt. Dat aantal doet ook recht aan de ambitie van een gezonde woningmarkt: het realiseren van een veelzijdiger en aantrekkelijker woningaanbod dat meer bewoners aan de regio bindt.

##### *Noordrand/Rotte-gemeenten*

Het ontwikkelingstempo in deze woningmarktgebieden en de variatie in het aanbod aan woonmilieus bieden goede kansen voor een verstedelijkingsstrategie gericht op diversiteit en kwaliteit. In het noorden van de stadsregio (Lansingerland, Rotterdam-Noord en omgeving) vinden sinds de jaren negentig grote uitbreidingen plaats. Gegeven de marktvaart naar dorpse woonmilieus is het van belang om de dorpse sfeer zo mogelijk te behouden. Het woningmarktgebied biedt daarnaast kansen voor woonmilieus in de hogere prijsklassen, in aanvulling op de bestaande exclusief suburbane buurten. Aan de andere kant van het prijspectrum is de sociale huur ondervertegenwoordigd.

##### *Beoordeling en conclusie*

Onderhavig plan is opgenomen in de woonplannen zoals regionaal overeengekomen en draagt zodoende bij aan de leniging van de actuele regionale behoefte. Er zijn in totaal 52 woningen meegenomen waarvan er 10 in bestemmingsplan "BovenBerkel I, 4<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Groenzone, Berkel-Pijnacker - hersteld" zijn bestemd en de overige 42 worden met dit plan mogelijk gemaakt.

#### **3.3.2 Nota DAT SPREKEN WE AF! Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 (2014)**

De ontwikkelingen op de woningmarkt hebben geleid tot ingrijpende herzieningen en een strakkere regie. In de onderliggende Samenwerkingsafspraken woningmarkt subregio noord 2014-2020 heeft de gemeente Lansingerland samen met de gemeente Rotterdam, woningbouwcorporaties 3D Wonen, Havensteder, Vestia en corporatie Woonstad Rotterdam de huidige woningmarkt in beeld gebracht om de regionale woningbouwbehoefte nader te onderzoeken. Gemeenten en corporaties in subregio Noord delen hun lokale woonvisies/prestatieafspraken, analyseren gezamenlijk waar lokale afspraken elkaar ondersteunen en waar deze afspraken elkaar tegenwerken.

Hieruit blijkt dat Lansingerland vanwege de Vinex-opgave een stevige nieuwbouwprogrammering kent. Voor de termijn van 5 jaren zijn er in de subregio meer woningbouwlocaties beschikbaar dan de markt aankan, vooral in de groen-stedelijke woonmilieus. Daarentegen is er een klein tekort in de sociale voorraad, echter is de absolute omvang licht toegenomen van 4.084 naar 4.122 woningen. Hierbij is uit dit onderzoek gebleken dat er een toename van huishoudens met 1 inkomen plaats zal vinden. Dit zal nadelige gevolgen kennen voor de vraag naar (middel) dure koopwoningen. Dit heeft forse financiële consequenties voor Lansingerland en heeft ertoe geleid dat Lansingerland nu kampt met een aanzienlijke negatieve algemene reserve en per 1 januari 2014 onder preventief toezicht is komen te staan. Lansingerland heeft al sinds 2008 de programmering teruggebracht van 1.000 woningen per jaar naar 550 woningen per jaar. De provincie gaat in haar huidige behoefteramingen (WBR2010) voor Lansingerland uit van een productie van circa 230 woningen per jaar tot 2020.

Eén van de doelstelling van de Stadsvisie Rotterdam is om meer midden- en hoge inkomensgroepen en hoger opgeleiden te binden aan de stad door het aanbieden van de door hun gewenste woonmilieus. Gemeenten gaan als vertrekpunt voor het bepalen van de programmering uit van deze eigen behoefte. Aanvullend op dit uitgangspunt spreken partijen voor Lansingerland een plus van 170 woningen boven deze eigen behoefte af, tot in totaal een gemiddelde van 400 woningen per jaar tot 2020. Daarom kan Lansingerland de komende jaren boven op de eigen behoefte extra woningen bouwen. Eventuele concurrentie tussen Lansingerland en Rotterdam zal daarbij zo veel mogelijk worden beperkt.

#### *Beoordeling en conclusie*

Onderhavig plan is opgenomen in de woonplannen zoals regionaal overeengekomen en draagt zodoende bij aan de leniging van de actuele regionale behoefte. Het type woning dat aangeboden wordt, bevordert een betere doorstroming in de markt, waardoor eerder woningen vrijkomen in de sociale sector.

### **3.3.3 Ruimtelijke visie Hof van Delfland**

Een aantal vertegenwoordigers van Rijk, provincie Zuid-Holland, betrokken gemeente, het Hoogheemraadschap van Delfland, de recreatieschappen, (agrarische) ondernemers, natuurbeheerders en burgers hebben samen een ruimtelijke visie opgesteld voor een gebied dat de naam Hof van Delfland 2025 draagt. De visie is op dit moment geen bindend document, maar dient meer als inspiratie voor de ontwikkeling van het gebied. De Groenzoom wordt in paragraaf 4.4. van dit document omschreven als een sterke blauwe identiteitsdrager. De Groenzoom is geschikt voor fietsers, kanoërs, skeeleraars, hardlopers en nordic-walkers. De Groenzoom vormt een belangrijke verbindingsschakel met de Buitenhout, Duin-Hotst Weide en het Groene Hart.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het plan is v.w.b. Groenzoom conserverend van aard, bestendigt de aanwezigheid van de Groenzoom en is zodoende in overeenstemming met voornoemd regionaal document.

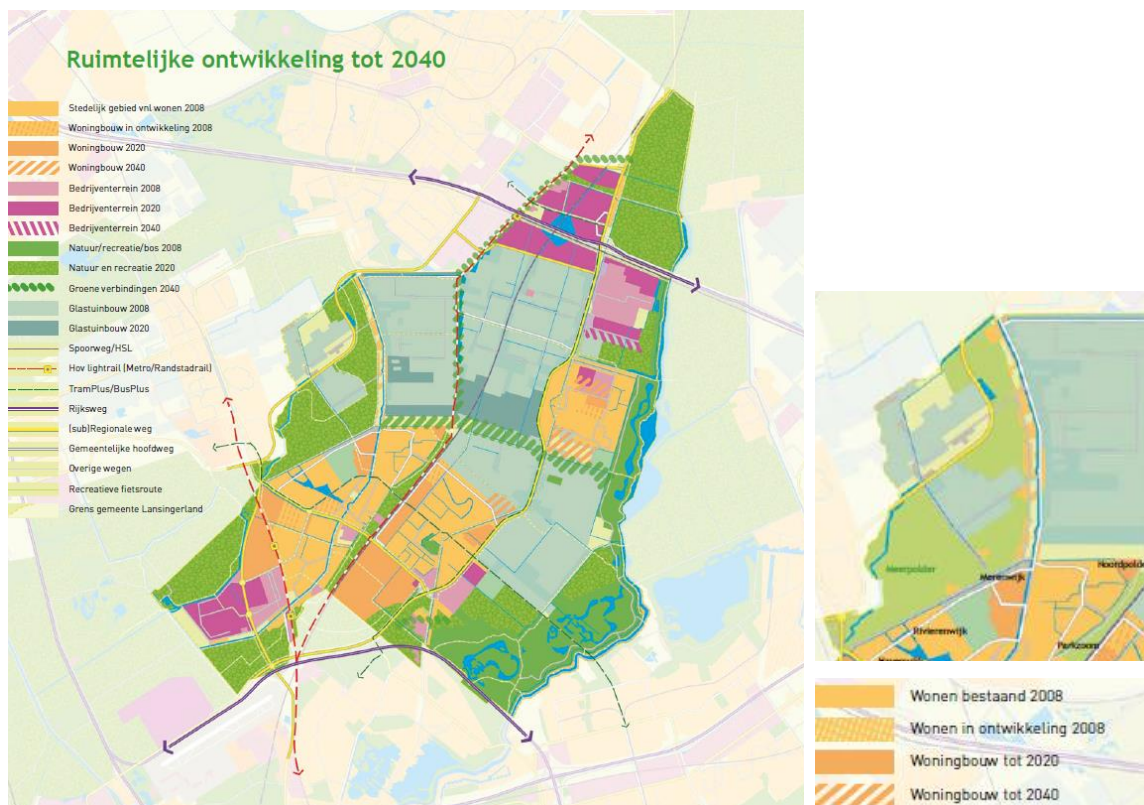
### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Toekomstvisie Lansingerland op weg naar 2040

In de Toekomstvisie Lansingerland heeft de gemeente haar doelstellingen voor de periode tot 2040 geformuleerd. Deze visie dient als kader voor de gemeentelijke structuurvisie 2025. De gemeente Lansingerland wil in 2040 het volgende hebben bereikt:

- De woningvoorraad sluit aan op de bevolkingssamenstelling;
- Het woningaanbod is voldoende gedifferentieerd;
- Er zijn veel levensloopbestendige woningen;
- Werken en wonen zijn beter gemengd door invoer van de bestemming 'werken';
- Na 2020 is de bebouwde kom niet verder uitgebreid;
- Vanaf 2020 vindt herstructurering van oudere woonwijken plaats;
- Duurzaamheid in de woonwijken is verbeterd;
- Leefbaarheid in de wijken is verbeterd door meer onbestemd en openbaar (gebruiks)groen;
- Veiligheid in de woonwijken is gewaarborgd en waar nodig verbeterd;
- Lokale voorzieningen zijn uitgebreid.

Het plangebied is in de toekomstvisie gedeeltelijk aangeduid als 'Bestaand woongebied' en gedeeltelijk als 'Natuur en recreatie 2020'.



Verbeelding Ruimtelijke ontwikkeling tot 2040; Uitsnede plangebied bestaand woongebied

### Beoordeling en conclusie

Middels onderhavig plan kunnen na toepassen wijzigingsbevoegdheid 42 nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. Hiermee wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd woningaanbod. Het type vrijstaande woningen in een landelijke setting kan niet elders worden toegevoegd in de gemeente. Dit bestemmingsplan stelt voorts de natuur- en recreatiewaarden veilig door een adequate bestemmingsregeling, waarmee aanwezigheid en functioneren van de Groenzoom als belangrijk recreatie- en natuurgebied beschermt. O.a. zijn de watergangen voorzien van een bestemming Water en zijn de doorkijken die in stand moeten blijven aangeduid. Zodoende is het plan in overeenstemming met de Toekomstvisie.

### 3.4.2 Structuurvisie Lansingerland

De gemeente Lansingerland heeft op 18 februari 2010 een structuurvisie vastgesteld voor het gemeentelijk grondgebied. Aanleiding voor deze structuurvisie is de fusie van de drie gemeenten Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk. Lansingerland geeft in deze structuurvisie een toekomstbeeld en de ontwikkelingsrichting voor de gemeente tot 2025.

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de structuurvisie weergegeven. Uit deze afbeelding valt af te lezen dat de Noordersingel is aangewezen voor behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten en de Groenzoom als een groen- en recreatiegebied. In het noordelijk deel is ook een hoofdwaterstructuur aanduiding opgenomen (blauw). Specifieke aanduidingen zijn er voor aanleg ecologische verbinding, zoekgebied waterberging en zoekgebied nieuwe concentratiepunten. In het zuidelijk deel (Bergboezem) is de grond aangewezen als natuurgebied en groen- en recreatiegebied; er zijn aanduidingen 'aanleg ecologische verbinding' en 'calamiteitenberging' opgenomen.



Uitsnede structuurvisiekaart

aanrekkelijk suburban wonen, leefbaar en zorgzaam		
bestaand	nieuw	stabilisatie
kwantiteitsverbetering bestaand stedelijk gebied	nieuw stedelijk gebied	studie communitycenters in stedelijk gebied
versterking centrumfunctie bestaande dorpskernen	behoud cultuurhistorisch waardevolle karakter linten	studie kwaliteitsimpuls entrees kernen
- dorpskern	- stedelijk lint	studiegebied Hoekschekade-Noord
- groen lint	kwantiteitsbeheer bestaande sport- en recreatievoorzieningen	studiezone Triangelgebied
	uitbreiding sportvoorzieningen	
sterke bedrijven en greenport met glastuinbouw		
bestaand	nieuw	stabilisatie
ontwikkeling glastuinbouwgebied	versterking agrarisch bedrijventerrein met veiling	studiezone herstructurering glas (naar nieuw glas, groen en water, bedrijven en wonen)
ontwikkeling beheer en kwaliteitsverbetering bedrijventerreinen	ontwikkeling Biezo met bedrijven, kantoren en greenportfuncties	transformatiegebied glastuinbouw
behoud agrarisch gebied	uitbreiding bedrijventerreinen	
	transformatie kop bedrijventerrein Rodenrijs	
ontspannen groene en recreatieve gemeente		
bestaand	nieuw	stabilisatie
versterking groen en recreatiegebied	aanleg groen en recreatiegebied	studiezone groen en recreatie
versterking recreatieconcentratiepunten	zoekgebied nieuwe recreatieconcentratiepunten	
calamiteitenberging	uitbouw groene recreatieve routes	
natuurgebied	aanleg ecologische verbinding (indicatief tracé)	
behoud en ontwikkeling ecologische verbinding		
duurzaamheid en mobiliteit		
bestaand	nieuw	stabilisatie
railinfrastructuur	knooppuntontwikkeling HOV Biezo	zoeklocatie agraricalterminal
verbetering doorstroming en verkeersveiligheid hoofdinfrastructuur	aanleg ZoRo-busverbinding	HOV Alexander-Delft
hoofdwaterstructuur	verbreding en aanleg hoofdinfrastructuur	studie A13-A16
gemeentegrens (plangebied)		studie omleggen of duurzaam inpassen N209
		verbetering ontsluiting recreatiegebied Rotterdam
		studie doortrekken recreatief vaarrottenstreek
		zoekgebied waterberging

De koers voor de gemeente Lansingerland is:

- aantrekkelijk suburbaan wonen;
- leefbaar, zorgzaam en met eigen identiteit;
- ontspannen groene en recreatieve gemeente;
- een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en het verder ontwikkelen van de green-port.

Duurzaamheid en een goede ontsluitingsstructuur zijn daarbij randvoorwaarden.

### **Groen- en recreatiegebieden**

De gemeente richt zich op de aanleg van groen en recreatiegebied. Lansingerland moet een 'vrijtijdsgemeente' worden met een regionale functie.

Met de inrichting van de Groenzoom wordt balans gezocht tussen landschap, natuur, water en recreatie. Het cultuurlandschap blijft herkenbaar. Het gebied blijft relatief open en is zeer waterrijk. De Groenzoom is een extensief uitloopgebied voor omliggende wijken. De inrichting en het beheer zijn extensief. Veel aandacht gaat uit naar waterberging en water-gerelateerde natuurontwikkeling. Realisatie van een recreatief voorzieningspunt in dit gebied moet de recreatieve opvangcapaciteit vergroten en een belangrijke trekker voor en uitvalsbasis van het gebied worden. Het thema van het voorzieningspunt sluit aan bij het natuurlijke en waterrijke karakter. In de Groenzoom wordt tevens een ecologische verbinding aangelegd. De Bergboezem wordt ingericht als een natuurgebied met calamiteitenberging en voor recreatief medegebruik.

#### *GroenBlauwe slinger*

De verbinding aan de westzijde van Lansingerland maakt onderdeel uit van de GroenBlauwe Slinger. Het is een belangrijke recreatieve en ecologische verbinding tussen bestaande gebieden als de Ackerdijkse plassen en de Balij. Het cultuurlandschap met de karakteristieke strokenverkaveling wordt gehandhaafd. De inrichting is geschikt voor natuur en extensieve vormen van recreatie.

### **Linten**

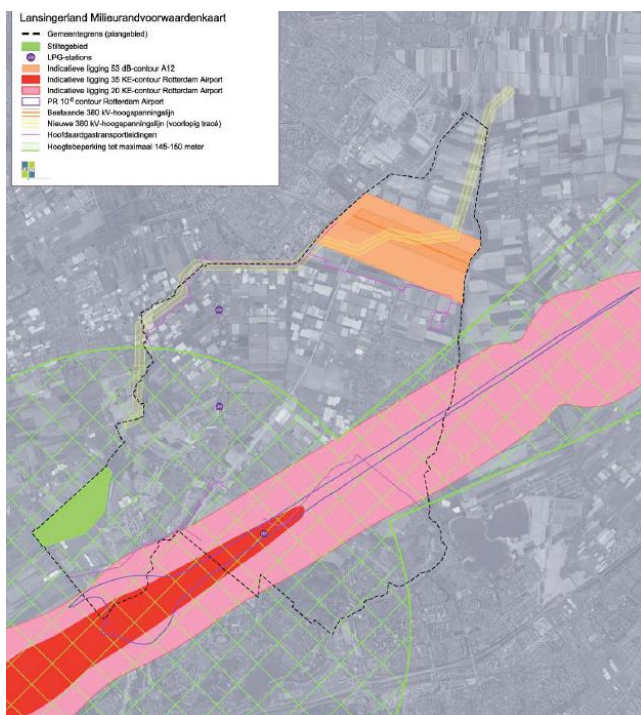
De linten zijn belangrijke dragers van de identiteit van Lansingerland. Behoud en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten is het uitgangspunt. Dit houdt onder andere in dat de diversiteit aan functies, bebouwingsvormen en de openheid/doorzichten behouden moeten blijven. Daar waar functies zijn gevestigd die qua aard of schaal als niet meer passend moeten worden beschouwd, is ontwikkeling en/of transformatie mogelijk. De ontwikkelingen die de afgelopen jaren mogelijk zijn gemaakt in het lint van Berkel en Rodenrijs zijn te grootschalig en vormen voor toekomstige ontwikkelingen niet de juiste referentie. Ontwikkelingen moeten passen bij de schaal en de maat van het lint. Transformatie is geen doel op zich maar een middel om bij te dragen aan verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van het lint. De linten zijn als volgt te typeren: dorpslinten, landelijke linten en groene linten. De Noordersingel is een landelijk lint (de overige wegen, zoals de Meerweg en de Kleihooft zijn niet als landelijk lint weergegeven). In landelijke linten kunnen zowel bescheiden woningen als bedrijven worden toegestaan.

## Milieurandvoorwaarden

In de structuurvisie Lansingerland zijn verschillende relatief grootschalige ontwikkelingen opgenomen zoals de realisatie van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen en infrastructurele ingrepen. In veel gevallen zijn deze ontwikkelingen reeds vastgelegd in bestemmingsplannen, waar nodig in combinatie met een m.e.r.(-beoordeling). Wanneer projecten zijn vastgelegd in een bestemmingsplan, worden deze in het kader van dit planMER niet als nieuwe ontwikkelingen beschouwd, maar zijn deze onderdeel van de referentiesituatie. De belangrijkste milieurandvoorwaarden betreffen bodem en water, ecologie, landschap, cultuurhistorie en archeologie, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en de hoogspanningsverbinding.

Binnen het aspect geluid wordt ingegaan op Rotterdam – The Hague Airport. Ten aanzien van Rotterdam – The Hague Airport gelden een 35 en 20 Ke-contour. Binnen de 35 Ke-contour is geen geluidsgevoelige bebouwing toegestaan. Binnen de 20 Ke-contour mogen slechts herstructurering en intensivering van bestaand bebouwd gebied plaatsvinden. Daarnaast zijn slechts uitbreidingen toegestaan voor zover deze zijn aangewezen binnen het streekplanbeleid.

Voor een deel van plangebied geldt een hoogtebeperking tot maximaal 145-150 meter, zie navolgende afbeelding.



Milieurandvoorwaardenkaart (bron; Structuurvisie Lansingerland)

#### *Beoordeling en conclusie*

In het plangebied komen geen bouwwerken voor van 145-150 m; deze zijn ook niet mogelijk op basis van de regels. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de hoogtebeperking in verband met de ten zuiden gelegen Rotterdam – The Hague Airport. De waterbergingsmogelijkheden zijn mogelijk binnen de bestemming Recreatie - Waterberging. Zoals aangegeven, is de Groenzoom ingericht als waterrijk recreatie- en natuurgebied. Het plan is in overeenstemming met de structuurvisie.

De in het verleden in het gebied en in de omgeving aanwezige agrarische bebouwing is gesloopt, waardoor er nu 42 Ruimte voor Ruimte woningen aan de Noordersingel gerealiseerd kunnen worden. Deze ontwikkeling en de verdere realisatie van het recreatie- en natuurgebied de Groenzoom Berkel-Pijnacker draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Hierdoor sluit dit bestemmingsplan aan op de gemeentelijke ambities uit de structuurvisie. In de regels van dit bestemmingsplan geldt een maximale bebouwingshoogte van 15 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de hoogtebeperking in verband met de ten zuiden gelegen Rotterdam Airport.

#### **3.4.3 Woonvisie 2015-2020 gemeente Lansingerland (2015)**

De gemeente Lansingerland wil met de voorliggende woonvisie Lansingerland 2015-2020 (vastgesteld d.d. 9 juli 2015) voor in elk geval de komende zes jaren haar visie en beleid uitdragen op het vlak van woningen, woonomgeving, woningbouw en doelgroepen van woonbeleid. Sinds 2008 is het beleidsveld Wonen sterk aan veranderingen onderhevig, onder meer door de financiële crisis.

De haalbaarheid van projecten is hierdoor een grote uitdaging, hetgeen grote (financiële) gevolgen heeft voor de gemeente Lansingerland, die sinds de jaren '90 behoort tot de gemeenten met een aanzienlijke opdracht in de regionale verstedelijkingsopgave.

De hoofddoelstelling van de woonvisie is als volgt geformuleerd: 'De gemeente Lansingerland wil samen met haar partners investeren in een groene en duurzame leefomgeving, waar alle inwoners veilig en prettig kunnen wonen, werken en recreëren, met een gevarieerd woningaanbod, passend bij de sociale en demografische opbouw van de samenleving, met behoud van historische en culturele waarden'.

Uit deze woonmissie volgen drie beleidsdoelen:

1. Behouden/Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod.
2. Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus waarbij we het dorpse en landelijke karakter bekrachtigen.
3. Versterken van een duurzame- woon- en leefomgeving.



#### *Ad 1. Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod*

Aandacht voor het behouden en/of vergroten van een gevarieerd aanbod staat ten dienste Van deze doelstelling. Daarbij is extra aandacht nodig voor betaalbaarheid en voor de toegenomen vraag naar huurwoningen. Naast het sterke accent dat Lansingerland heeft op het faciliteren van gezinnen, willen de gemeente ook aantrekkelijk zijn voor ouderen en voor jongeren die anders als starter tijdelijk of permanent naar andere gemeenten vertrekken. Ook wil de gemeente inspelen op de toekomstige woonwensen van gezinnen die in de VINEX periode in Lansingerland zijn komen wonen en binnenkort als emptynesters op de woningmarkt opnieuw een keuze maken.

#### *Ad 2 Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus*

Variatie van woonmilieus speelt ook in op het beschikbaar kunnen stellen van een passende woning/woonomgeving voor iedereen. Lansingerland wil daarbij blijven uitblinken in het aanbod van woonmilieus met een dorps en landelijk karakter. Prettig wonen wordt daarbij extra gediend door een veilige omgeving.

#### *Ad 3 Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving*

De gemeente besteedt bewust aandacht aan het terugdringen van het energiegebruik en passen waar mogelijk duurzame materialen in woningbouw en infrastructuur toe.

#### *Beoordeling en conclusie*

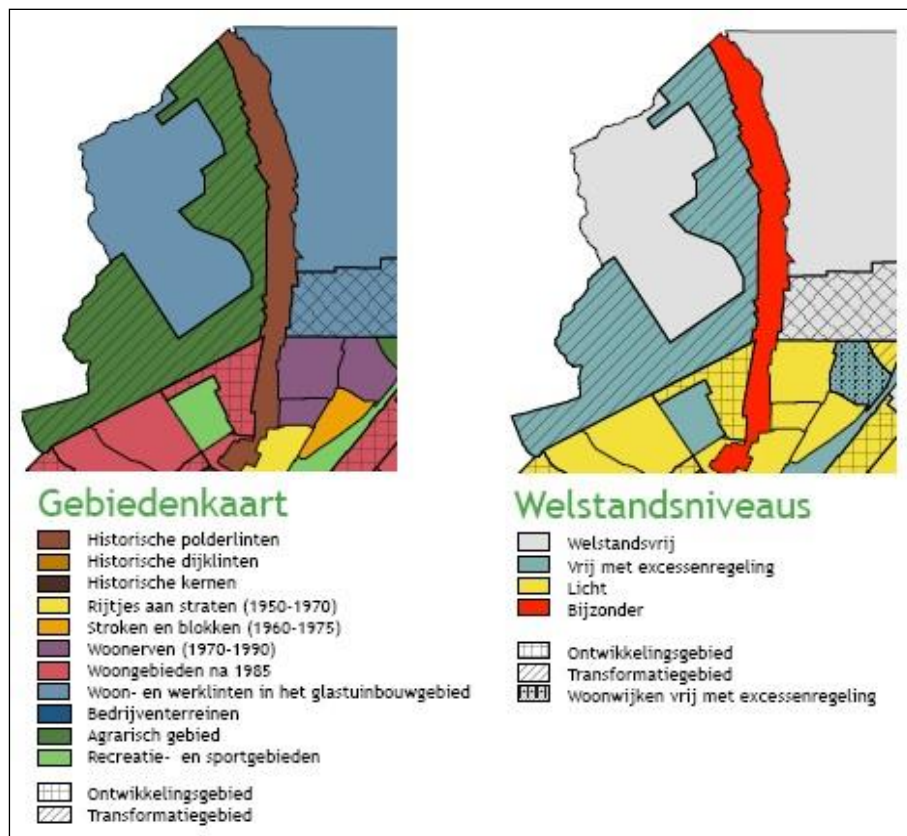
Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 42 Ruimte voor Ruimte woningen in de rand van de Groenzoom. Deze woningen voldoen aan de wens van de gemeente om te zorgen voor een gevarieerd woningaanbod, in dit geval met een dorps, landelijk karakter. Daarnaast zorgen de Ruimte voor Ruimte woningen voor een verbetering van ruimtelijke kwaliteit, aangezien er in het verleden ter plaatse en in de omgeving agrarische bebouwing is gesloopt.

### **3.4.4 Welstandsnota (2012)**

De welstandsnota van de gemeente Lansingerland is op 26 april 2012 vastgesteld. Het welstandsbeleid zoals dat in deze nota wordt uiteengezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Enkele van de belangrijkste ambities voor het welstandsbeleid zijn:

- maatschappelijk draagvlak: het beleid moet aansluiten bij wat de bewoners van Lansingerland in hun leefomgeving belangrijk vinden;
- glastuinbouw: op bepaalde plaatsen krijgt de glastuinbouw ruimte om zich te ontwikkelen. Dit zijn beeldbepalende bouwwerken die duidelijk herkenbaar en zichtbaar mogen zijn;
- lintbebouwing: de lintbebouwing moet herkenbaar blijven;
- recreatiegebieden: de gemeente wil zich onderscheiden als 'vrijtijdsstad'. De grote recreatiegebieden zullen verder worden ontwikkeld, het oorspronkelijke agrarische landschap zal opgaan in het recreatieve landschap;
- water: water heeft een heel bijzondere betekenis in de lange geografische geschiedenis van Lansingerland. Het water moet beleefbaar en zichtbaar blijven.

Op navolgende afbeelding is het welstandsniveau van het plangebied aangewezen.



*Uitsneden kaarten Gebiedenkaart en Welstandsniveaus uit de Welstandsnota.*

#### *Beoordeling en conclusie*

Het plangebied valt onder het gebiedstype 'agrarisch'. Volgens de Welstandsnota heeft het gebied het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling' en daarnaast is het gebied aangeduid als transformatiegebied. Het gebied zal echter onder het regime bijzonder gaan vallen; de welstandsnota zal hierop worden aangepast. Het deel van het plangebied direct aan de Noordersingel valt onder het gebiedstype 'historische polderlinten' en heeft het welstandsniveau 'bijzonder'. Met de bouw van de woningen en de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met de genoemde criteria uit de Welstandsnota. Als basis van de verkaveling is de oorspronkelijke ontginningsstructuur van het landschap genomen. Door de projectie van de watergangen overeenkomstig de richting van de oorspronkelijke verkaveling blijft de openheid in het gebied gewaarborgd en de cultuurhistorie van deze locatie leesbaar.

### **3.4.5 Groenstructuur Lansingerland 2016-2026 (2016)**

De gemeente Lansingerland geeft in haar structuurvisie aan dat zij een groene en aantrekkelijke gemeente wil zijn om in te wonen, te werken en te recreëren. Een goede groenstructuur is tevens een belangrijke drager van de ruimtelijke kwaliteit en vergroot de aantrekkingskracht als uitloophet voor de inwoners van de metropool gemeenten Rotterdam en Den Haag.

De afgelopen jaren is gebleken dat er een eenduidig en consequent kompas mist voor de aanleg, het beheer en onderhoud van groen. Dat heeft op veel plekken geleid tot een keurig onderhouden groenareaal, maar op verschillende plekken heeft dat ook geleid tot ad hoc ingrepen die de kwaliteit van het groen negatief beïnvloeden en waarbij de samenhang op een hoger niveau

ontbreekt. Het doel is het vaststellen van de belangrijkste structuren om de huidige kwaliteiten zichtbaar te maken en zo te behouden. Het vormt een toetsingskader voor het beoordelen van ruimtelijke plannen en projecten. Ingezet wordt op het ontwikkelen van een duurzaam groenbeleid met het behoud van bestaand groen, ontwikkeling van een duurzaam bomenbestand, versterking van ecologische waarden en biodiversiteit en de vergroting van de samenhang tussen groene en blauwe structuren. Groenzoom ligt in de hoofdgroenstructuur (vlakelement), terwijl de Noordersingel als lijnelement (boezemlint) is aangewezen.



Groenstructuurkaart

Voor de Groenzoom, een groen- en recreatiegebied is het doel:

- ✓ Behoud, ontwikkelen en versterken verbindingen met het buitengebied;
- ✓ Versterken ecologie
- ✓ Behouden openheid van de agrarische gebieden

Voor de Noordersingel is het doel:

- ✓ Behouden van de hoge ligging van de boezem, de weg en de bebouwing
- ✓ Inzetten op versterking groene karakter van tuinen en erven
- ✓ Behoud en versterken vrije doorzichten op het achterland en het water

De wijze van bestemmen waarvoor in dit bestemmingsplan is gekozen, bestendigt het functioneren van de Groenzoom en de Noordersingel. Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van (een) Ruimte voor ruimte woning, zal met de doelstelling van het groenstructuurplan rekening moeten worden gehouden. Onder meer wordt hiertoe een landschappelijk inpassingsplan gevraagd en zijn de regels van het wijzigingsbevoegdheden in dit plan reeds zo geformuleerd dat er voldoende zicht moet blijven op het achterland en het water. Dit bestemmingsplan is zodoende in overeenstemming met het groenstructuurplan.

## 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan voorziet, naast het conserverend bestemmen van de huidige situatie aan de Noordersingel en de Groenzoom (met enkele kleinschalige ontwikkelingen), in de mogelijkheid 42 Ruimte voor Ruimte kavels voor woningen te realiseren langs de Noordersingel. Zoals aangegeven, is in de Groenzoom (en deels ook in onderhavig plangebied) veel glastuinbouw en andere (bedrijfs)bebouwing gesaneerd, zodat de Groenzoom herontwikkeld kon worden tot recreatie- en natuurgebied. Om deze ontwikkeling te bekostigen verkoopt de gemeente de kavels ten behoeve van woningbouw. Deze ontwikkeling van woningen is mogelijk, tot de kosten die gemaakt zijn ten nutte van de Groenzoom zijn gedekt. Het is ook mogelijk dat de gemeente zelf percelen bouwrijp in de markt zet. De gemeente is immers zelf eigenaar van een aantal percelen. In eerste instantie worden grondeigenaren echter uitgenodigd met particuliere initiatieven te komen.

De woningen kunnen middels een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd worden. Ten behoeve hiervan is het plangebied in meerdere zones (kavels) onderverdeeld. Elke zone wordt in het bestemmingsplan opgenomen met een op zichzelf staande aanduiding: 'wetgevingszone - wijzigingsgebied'. Deze wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wro) maakt het mogelijk flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Een eigenaar kan maar hoeft geen gebruik te maken van deze mogelijkheid. De gemeente kan, mits goed onderbouwd, besluiten niet mee te werken aan het gebruiken van de wijzigingsbevoegdheid.

### 4.2 Masterplan

Voor de Groenzoom is een masterplan opgesteld (Masterplan Groenzone). De Groenzoom is een belangrijke recreatieve en ecologische verbinding tussen bestaande gebieden als de Ackerdijkse plassen en de Balij. Het cultuurlandschap met de karakteristieke strokenverkaveling wordt gehandhaafd. De toekomstige inrichting wordt geschikt voor met name extensieve vormen van recreatie. Voor verschillende doelgroepen worden recreatieve routes gerealiseerd, waaronder een bevaarbare route. Aan meer intensievere recreatieve voorzieningen moet nog invulling gegeven worden. In het plan is rekening gehouden met circa 75 woningen als kostendrager voor extra recreatieve voorzieningen. Een quick scan van de capaciteit van het gebied tussen de kade en het lint toont aan dat de bouw van een dergelijk aantal woningen op ruime kavels mogelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 42 woningen. De overige woningen zijn voorzien in het bestemmingsplan "BovenBerkel I, 4<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Groenzone, Berkel-Pijnacker - hersteld" en in de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

### 4.3 Stedenbouwkundige opzet

Voor de ontwikkeling van de 42 Ruimte voor Ruimte woningen zijn stedenbouwkundige principes opgesteld, welke als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd<sup>4</sup>. Het gebied is opgedeeld in 'kavels' waarop ontwikkeld kan worden. Op deze kavels kunnen ook bestaande woningen aanwezig zijn. Een "kavel" is in dit geval een eenheid die wordt gescheiden door twee evenwijdig lopende sloten, overhoeks op de Noordersingel.

Om de overgang tussen stad en landschap zo veel mogelijk te versterken, is gekozen voor een strategie, waarbij de openheid van het lint naar het noorden steeds meer toeneemt, net als de maat en schaal van het landschap. De diepte van de relatie met het achterland wordt grotendeels beperkt met de nieuw en verhoogd aangelegde fietsroute, die in de toekomst met bomen wordt aangezet. Daarmee is de opgave voor de Ruimte voor Ruimte ontwikkeling in ieder geval duidelijk ingekaderd.

Op een aantal plekken langs het lint is de diepte van het landschap van de Groenzoom sterk aanwezig. Op deze plekken, waaronder de Middelweg, steken lijnen door tot aan het lint en wordt de richting van het landschap zichtbaar. Dit zijn ook de locaties langs het lint, waar in het landschapsplan van de Groenzoom de ontsluiting voor recreatief verkeer met toegangen en landschappelijk accenten wordt aangezet. De open knoop bij de waterpartij aan de Middelweg, maar ook de voortzetting van een zichtbare gesloten groenstructuur, laten je nu en in de toekomst de grote maat en schaal van het recreatieve natuurlandschap ervaren.

Langs de Noordersingel zijn een viertal momenten, waarop het landschap van de Groenzoom over de maat en schaal van de dijk wordt getild:

- 1) ten zuiden van het plangebied, tussen Boven Berkel I en II ligt een doorgaand groen dijklichaam met bomen, die herkenbaar in richting en maat doorloopt tot aan het lint.
- 2) ter hoogte van de Middelweg, doorsnijdt de Middelweg de Groenzoom en sluit aan op de Noordersingel. Op deze locatie knikt de dijk mee naar het lint, waardoor een brede waterpartij ontstaat.
- 3) ter hoogte van de afslag N470 naar het lokale wegennetwerk bij de Pastoor Verburghweg, buigen zowel de parallelweg als de begeleidende brede bomenstructuur af naar de Noordersingel.
- 4) aan het einde van de Noordersingel, maakt het water zich nog een keer los van de parallelstructuur langs het lint. Op de overgang van lint en landschap wordt de grote maat en schaal van de Groenzoom benadrukt met een brede waterpartij op de overgang naar een groene enclave tussen de Noordersingel en de N470. Er geldt een bouwverbod op deze plekken in het gebied, bestaande legale bebouwing is wel toegestaan. Zie navolgende afbeelding.

---

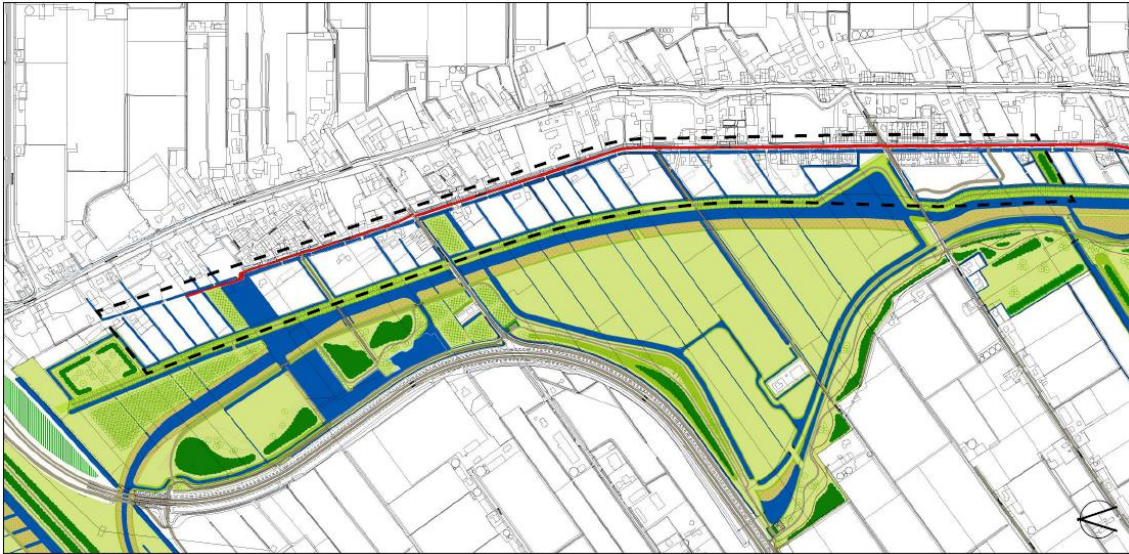
<sup>4</sup> "Stedenbouwkundig raamwerk", Stijlgroep, 11 september 2017.



*Visuele relaties*

Het belangrijkste uitgangspunt bij ontwikkeling van het gebied is dat het landschap leidend is. De inrichting is gebaseerd op vrije doorzichten vanaf de Noordersingel naar de Groenzoom, de mogelijkheden voor ontsluiting en de structuur van de Groenzoom. De verkaveling in het plangebied wordt bepaald door de bestaande waterstructuur. De kavels en (toekomstige) bebouwing zal deze slagenstructuur volgen en is geënt op het bebouwingslint de Noordersingel. De ontsluiting zal dan ook via dit lint middels nieuwe inritten met bruggen ter plekke mogelijk gemaakt worden. De slagenstructuur kan extra zichtbaar worden door de watergangen te accentueren en/of te verbreden. Waar mogelijk worden bestaande sloten verbreed en nieuwe sloten in dezelfde richting als het landschap aangelegd. Door de watercompensatie voor toegevoegd verhard oppervlak als gevolg van de Ruimte voor Ruimte woningen door middel van het verbreden van de bestaande kavelsloten dwingend voor te schrijven, versterkt de ruimtelijke ontwikkeling de beleving van de richting en verhoogt de waterkwaliteit in het gebied. Dit geldt ook voor de ontsluiting. Door gebruik te maken van de bestaande of nieuwe aansluitingen vanaf het lint of de verbindingen naar het achterland wordt wederom het bestaande beeld van het lint versterkt. Ook het groen is in de huidige situatie al duidelijk aanwezig en wordt verstrekt door de ontwikkeling van de Groenzoom ten westen van de Noordersingel.

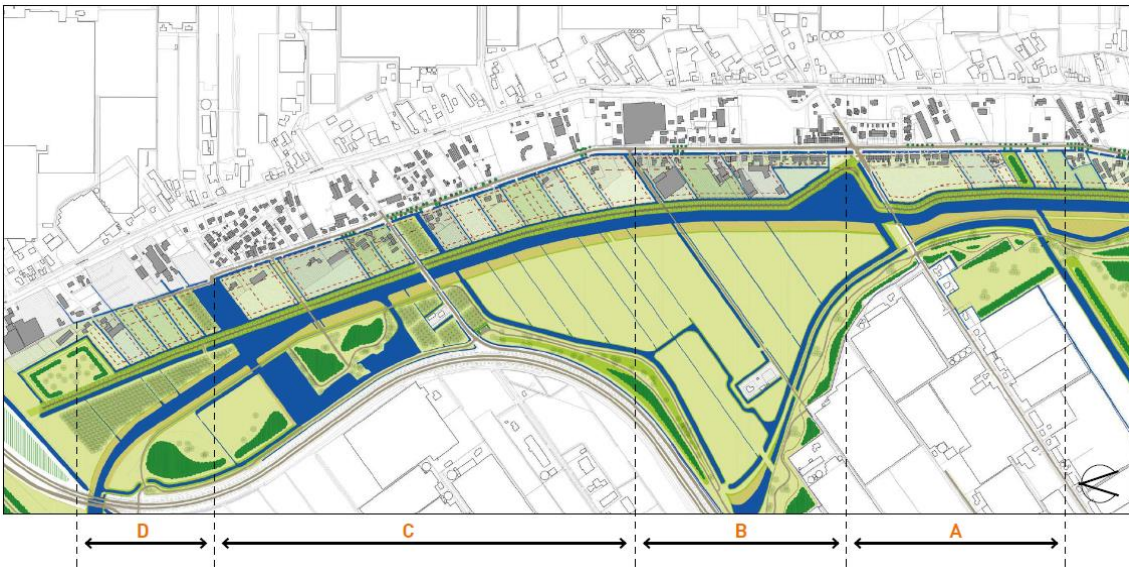
De gemeente kan zelf in het openbaar gebied mee sturen aan de versterking van het landschap en de beleving van en vanaf het lint. Door strategisch op kruisingen van structuren, de doorgaande bomenrijen langs het fietspad aan de Groenzoom te onderbreken, worden de dwarsverbanden duidelijk zichtbaar en beleefbaar. Daarnaast kan op onderdelen langs de rijbaan van de Noordersingel in de groene berm bomenlijnen worden toegevoegd aan de bestaande bomenlijnen, waardoor met name de kwaliteit op het middendeel van de Noordersingel aan kwaliteit en identiteit kan winnen. Een aanvullende optie kan zijn om langs het lint te werken met een aantal landschappelijk tussen de verkaveling in te passen parkeerkoffers de toenemende druk van parkeren op het lint te verminderen. Op navolgende afbeelding is te zien hoe de slagenstructuur doorloopt in het gebied en hoe deze geaccentueerd kan worden.



*Patronen in het landschap*

### **Intensiteit van het lint**

De intensiteit van de bebouwing is in de huidige situatie niet overal gelijk. Het zuidelijke gedeelte van de Noordersingel kent een relatief gesloten bebouwing welke steeds meer open wordt richting het noorden. Dit verloop is gebaseerd op de nabijheid van de dorpskern Berkel en Rodenrijs, waar de bebouwingsdichtheid het hoogst is. De intensiteit van de bebouwing is onderverdeeld in (A) gesloten lint, (B) half open lint, (C) open lint en (D) enclave.



*Intensiteit van de bebouwing – van gesloten naar open lint (Stijlgroep, Bovenberkel II, 11 september 2017)*

Het verschil in bebouwingsdichtheid geeft aanleiding om per deelgebied andere stedenbouwkundige voorwaarden voor herontwikkeling te formuleren. Het principe is dat gezien van de kern Berkel en Rodenrijs de dichtheid steeds verder afneemt. Het aantal woningen dat per kavel is toegestaan ligt in deelgebied A het hoogst en neemt dan af. In deelgebied D echter is een 'enclave' mogelijk en ligt de dichtheid hoger. Per intensiteit zijn in het raamwerk aparte regels opgenomen voor de uitwerking/ ontwikkeling van de kavels.



NOORDERSINGEL - SITUATIE VOOR DE AANLEG GROENZOOM



NOORDERSINGEL - SITUATIE NA DE AANLEG GROENZOOM



*Vergelijk oud- nieuw*

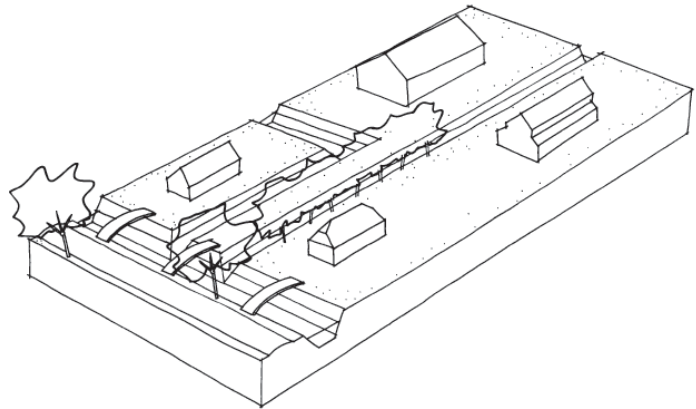
Eerstelijns bebouwing

Tweedelijns bebouwing

NOORDERSINGEL - SITUATIE NA REALISATIE RUIMTE VOOR RUIMTE

De oorspronkelijke agrarische verkaveling kenmerkte zich door een kleine bedrijfswoning van een laag met een kap aan het lint, met daarachter de grotere kassen of loodsen. Dit karakteristieke bebouwingsbeeld langs het lint is gebruikt als input voor de verdeling van de bouwrechten. Door te werken met een eerste lijns- en tweede lijnsbebouwing met onderling verschillende maat en schaal, wordt maximaal het oorspronkelijk beeld van het bouwen in een agrarisch landschap teruggebracht in de woonzone langs het lint. In het algemeen geldt dat de schaal van de eerstelijns bebouwing (bebouwing die grenst aan de Noordersingel) kleinschaliger zou moeten zijn dan de tweedelijnsbebouwing. Het dorpse, kleinschalige karakter van het lint blijft zodoende behouden. In de tweedelijns bebouwing is ruimte voor een groter bouwvolume. Belangrijk is dat een afstand tot de zijdelingse slootjes steeds onbebouwd en onbeplant blijft. De ontwikkelingsmogelijkheden moeten gezocht worden in een bebouwingstrook daartussen, de diepte in. Zodoende blijft een doorzicht naar het achterland behouden. Ook een strook van 10 m ten opzichte van de westelijke sloot moet onbebouwd blijven, om een buffer met de Groenzoom te creëren.





*Onderscheid eerste- en tweedelijnsbebouwing*

#### *Eerstelijns bebouwing*

De eerste lijnsbebouwing kenmerkt zich door een kleine maat en schaal, die zich naadloos voegt in de maat en schaal van het groene lint. Het zijn veelal vrijstaande woningen, voormalige bedrijfswoningen, met een kleine voetprint en een lage goot- en nokhoogte. Ze volgen de traditionele bouwvorm van rechthoekig grondoppervlak met één laag en een (variant op het) zadeldak. De materialisatie is traditioneel gemêleerd metselwerk met een dakbedekking van gebakken dakpannen en incidenteel een rieten dak. Het kleurgebruik is terughoudend, dorps en landelijk. De woning staat vrij op de kavel maar kent een duidelijke richting, parallel of haaks op het lint, met een eigen (duiker-) brug ontsloten vanaf het lint. De voortuin is groen en draagt zo bij aan het groene karakter van het groene lint.

#### *Tweedelijnsbebouwing*

Achter de (bedrijfs)woningen, op het achtererf in de tweede lijn, stonden of staan nog de loodsen en kassen, die nog tijdelijk in gebruik zijn. Met de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling zullen deze verdwijnen en mogelijk plaats maken voor woningen. Karakteristiek aan een agrarisch lint in het landschap is echter de schaalsprong tussen de bedrijfswoningen en de gebouwen die daar achter staan. Daarom is de maat en schaal van de bouwvormen in de tweede lijn groter gekozen. Het volume is tot een factor 4 groter, waarbij ook de nokhoogte met het oppervlak zijn mee vergroot. Ook hier bestaat het uit de traditionele bouwvorm van rechthoekig grondoppervlak met één laag en een (variant op het) zadeldak. Vanwege de grootte van het volume volgt de richting van de bouwvorm de richting van het landschap. Voldoende afstand tot de zijdelingse erfgrens is van belang om de doorzichten bij de kavelsloten over de volle diepte van de kavels te kunnen behouden. De ontsluiting van de tweedelijnsbebouwing verloopt via het gedeeld erf aan de zijde van het lint, of via een bestaande zijweg. Het materiaal en kleurverloop van de bebouwing vertoont directe verwantschap met de voormalige loodsen en kassen: ingetogen, terughoudend kleurgebruik, waarbij glas, metaal en hout als geveltoepassingen ook goed mogelijk zijn.

#### 4.4 Vertaling naar stedenbouwkundige regels per kavel en uitleg

##### *Eerstelijnsbebouwing*

De inhoud van de woning is maximaal 700 m<sup>3</sup> (exclusief aan- en uitbouwen). Altijd geldt dat de lengte van de woning tenminste anderhalf keer de breedte bedraagt. De woning zal daardoor automatisch in de vormtaal worden gebouwd als afgebeeld op de vorige pagina. De maximale goot- en nokhoogte is respectievelijk 4 en 7 meter. De dakvorm zal een zadeldak of een afgeleide hierop moeten zijn met een dakhelling tussen de 40 en 50 graden (een deels plat afgedekte kap is dus niet mogelijk, aangezien dan een deel van de kap een helling heeft van 0 graden). De dakrichting is haaks of parallel op de weg. De oppervlakte van de woning in eerstelijns bebouwing zich bevindt is maximaal 120 m<sup>2</sup> (excl. aan- en uitbouwen). Voor de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse slootjes dient 6 meter te worden aangehouden. De erfgrans heeft een open verbinding met de waterlijn en de tuin rond de bebouwing aan de voorzijde heeft een open karakter geaccentueerd met los groen. In het gesloten lint A bedraagt het maximaal aantal nieuwe hoofdvolumes, naast het bestaande aantal, in zowel de eerste als tweedelijns bebouwing maximaal 7. In de eerstelijns mogen er maximaal 2 nieuwe hoofdvolumes zijn (bestaand en nieuw tezamen). Dit geldt overigens in de nieuwe situatie. Als er in de huidige situatie meer hoofdvolumes aanwezig zijn (en in sommige gevallen is dat zo), dan betekent dat simpelweg dat ter plaatse niet ontwikkeld kan worden totdat voldaan is aan de voorwaarden.

Het aantal bouwvolumes dat is toegestaan in de eerstelijns bebouwing ter hoogte van het half open lint (B) is beperkt tot maximaal 2 nieuwe hoofdvolumes. Voor het deel B geldt aanvullend dat er op het gehele kavel (dus zowel eerstelijns als tweedelijns) maximaal 4 hoofdvolumes nieuwe bouwvolumes worden gebouwd). Voor het open lint (C) zijn deze getallen 2 voor de eerstelijns (bestaand en nieuw) en mogen er 3 nieuwe volumes worden gebouwd in totaal voor zowel de eerste- als de tweedelijns (naast het bestaande aantal. De eerder genoemde enclave D kent enkele extra uitzonderingen op deze regels. Zo bedraagt de bouwhoogte maximaal 10 m, de inhoud maximaal 2.000 m<sup>3</sup> en de plattegrond (footprint) maximaal 300 m<sup>2</sup>. De lengte bedraagt tenminste anderhalf keer de breedte. Er zijn, net als in gebied A en C maximaal 2 nieuwe en bestaande volumes in de eerste lijn toegestaan; voor het geheel geldt dat er maximaal 3 nieuwe hoofdvolumes zijn toegestaan, naast het bestaande aantal (eerstelijns en tweedelijns). Elk bouwperceel mag voor 25% worden bebouwd.

Zoals aangegeven, zijn de bestaande haaks op de weg gelegen kavelsloten leidend voor de begrenzing van "een kavel". In sommige gevallen liggen de sloten zo ver uit elkaar, dat splitsing van een kavel denkbaar is door een nieuwe sloot te graven. Zo lang er een breedte van 30 m per woning aanwezig blijft, zijn er in dat geval ook meer woningen in de eerstelijnsbebouwing mogelijk.

Voor elke nieuwe woning die gebouwd wordt geldt dat er in totaal, berekend over de vier wijzigingsgebieden A-D tezamen niet meer dan 42 nieuwe woningen zijn toegestaan (dit geldt voor zowel eerstelijns als tweedelijns).

##### *Tweedelijns bebouwing*

De tweedelijns bebouwing is gesitueerd achter de eerste lijn. De ontsluiting van de kavels zal lopen vanaf het lint. In het plandeel dat ligt tussen de Meerweg en de Middelweg is ook een eigen interne ontsluitingsstructuur mogelijk; deze loopt dan bijvoorbeeld deels achter de bestaande woningen om en/of sluit niet direct aan op de Noordersingel. In deelgebied A zijn in de tweedelijns maximaal 5 hoofdvolumes toegestaan (nieuw en bestaand tezamen); in deelgebied B 4

(nieuw en bestaand tezamen), in deelgebied C en D 3 (nieuw en bestaand tezamen). Deze voorwaarden gelden altijd in combinatie met de aantallen die gelden voor de eerstelijns en voor het geheel, zie voorgaande paragraaf. De bouwvolumes en aanverwante voorwaarden zijn in de tweede lijn ruimer. Van maximaal 2.000 m<sup>3</sup> in het (half) open lint (A, B en C) tot maximaal 10.000 m<sup>3</sup> ter hoogte van de enclave D. De oppervlakte bedraagt maximaal 300 m<sup>2</sup> in A, B en C en 1.200 m<sup>2</sup> in D. De goot- en nokhoogte is respectievelijk 4 en 10 m (13 m in D). De dakvorm zal een zadeldak of een variant hierop betreffen welke net als de kavel parallel of haaks (grote bebouwing mag alleen parallel aan de kavelrichting moet lopen. Voor de erfindeling geldt dat de waterlijn aan de achterzijde vrij gehouden moet worden en deze lijnvormig is met doorgaand groen.

Een afstand van 10 meter tot het achterliggende open water dient te worden aangehouden. In de gebieden B en C is het in de tweedelijns bebouwing mogelijk een grotere woning te bouwen met de dubbele oppervlakte en inhoud als geregeld. Een dergelijke woning telt dan wel als 2 mee in het maximale aantal van 42 en in het maximale aantal dat per aanduidingsgebied is toegestaan. Elk bouwperceel mag voor 25% worden bebouwd.

De enclave D is een ruimtelijk onderscheidenlijk gebiedje. Het is een plek waar de relatie met Groenzoom sterk is, en de relatie met het bebouwde lint minder. Er is hier daarom ook een andere functionele invulling denkbaar, doch wel één die een relatie legt met Groenzoom. Te denken valt aan een kleinschalig zorginstelling, gericht op (langdurig) herstel of verblijf van patiënten met een verstandelijke of lichamelijke handicap in een landelijke rustige setting. Een andere mogelijkheid is recreatie-appartementen. Immers, met de ontwikkeling van Groenzoom, die aantakt op een groter fiets- wandel- en vaarnetwerk (de Groenblauwe slinger, zie inleiding), wordt het gebied aantrekkelijk voor recreatief verblijf. Een kleinschalige ontwikkeling in die richting biedt zeker potentie. Dergelijke ontwikkelingen zijn daarom in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze dienen dan niet meegeteld te worden in de totaalopgave van 42 woningen. Wel dient men zich aan dezelfde voorwaarden te houden v.w.b. de bouwregels.

#### *Inpassing en vertaling naar het bestemmingsplan*

Zoals aangegeven, is het van belang dat de woningen zorgvuldig worden ingepast. De slagenstructuur dient gerespecteerd te worden en benadrukt. Eventuele watercompensatie dient plaats te vinden door slotjes te verbreden. Verder dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden. De ontsluiting dient altijd plaats te vinden vanaf het lint. Alleen in het deelgebied A is het toegestaan een zelfstandige ontsluiting te realiseren. Hiermee wordt bedoeld een weg die niet direct haaks op het lint aansluit, maar daar bijvoorbeeld evenwijdig aan loopt.

Per kavel is een wetgevingszone-wijzigingsgebied opgenomen, met nadere regels ten behoeve van de invulling hiervan. Hierbij is onderscheid gemaakt in 4 gebiedsaanduidingen, te weten A, B, C en D, waarmee de onderverdeling in deelgebieden uit het raamwerk van de Stijlgroep wordt gevolgd. Binnen een deelgebied-bijvoorbeeld A- zijn dus meerdere kavels aanwezig. Elke afzonderlijke kavel heeft zijn afzonderlijke wijzigingsgebied waaraan regels zijn gekoppeld (alhoewel binnen een deelgebied de arcering van de wijzigingsgebieden gelijk is en bovendien aan elkaar grenzen lijkt het op de analoge verbeelding om één doorlopend wijzigingsgebied te gaan, doch dit is dus niet het geval). Er is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid omdat de plannen voor de bouw van deze woningen nog niet voldoende concreet zijn om rechtstreeks te bestemmen. Particuliere eigenaren worden uitgenodigd met concrete initiatieven te komen. Bij de nadere invulling van de kavels wordt onder meer onderscheid gemaakt tussen eerste- en tweedelijns bebouwing. Op het moment dat een concreet initiatief wordt ingediend, zal getoetst

worden aan de voorwaarden zoals die hierboven zijn omschreven alsook in het stedenbouwkundig raamwerk van de stijlgroep. Een landschappelijk inpassingsplan kan worden gevraagd teneinde de borgen dat de woningen zorgvuldig worden ingepast. Een optie kan ook zijn bestaande woningen te saneren en deze elders / groter terug te bouwen. Om die reden kan een gehele kavel worden gewijzigd in de bestemming Wonen, waarbij bouwvlakken voor de woningen worden ingetekend conform het concrete plan. De bestemmingen Tuin en Tuin met landschapswaarden kunnen worden opgenomen om de erfbebouwing te reguleren (de laatste bestemming kan worden opgenomen voor gronden waarvan het gewenst is dat hier in het geheel niet gebouwd mag worden – ook niet vergunningsvrij – uit jurisprudentie blijkt dat dit is toegestaan).

Met de bestemming Water kan worden geborgd dat het bestaande water wordt beschermd en nieuw te graven of te verbreden Water kan worden gerealiseerd. Een bestemming Verkeer kan eventueel worden opgenomen als een wat grotere ontsluiting wordt gerealiseerd. Een mogelijkheid is voorts om een groter volume te realiseren als voorgeschreven. Dit kan door het mogelijke volume van twee individuele bouwvolumes op te tellen en deze in één volume te realiseren. Een dergelijke woning telt dan wel als twee woningen in het totale aantal van maximaal 42. De regels ten aanzien van volume, footprint, e.d. gelden dan ook per bouwvolume. Een bouwvolume mag een bepaalde inhoud en oppervlak hebben; daarbinnen mogen meerdere afzonderlijke woningen worden gerealiseerd (waarbij elke woning meetelt in het totaal van 42).

Van belang is te vermelden dat bij een toekomstige herziening, wanneer het benodigde aantal woningen is gerealiseerd om de kosten te verhalen en-/of in het kader van verplichte actualisatie, de wijzigingsbevoegdheid om woningen te ontwikkelen voor de niet-ontwikkelde percelen niet meer wordt opgenomen. Verder mogen bestaande woningen (in de eerstelijns) worden gesloopt en nieuw gebouwd, waarbij de regels voor grotere woningen die mogelijk zijn volgens de wijzigingsbevoegdheid voor de eerstelijnsbebouwing, tevens van toepassing zijn. Er mag dan dus bijvoorbeeld een groter volume worden teruggebouwd, met een grotere goot- en bouwhoogte.

#### *Gebiedscriteria*

Er zijn gebiedscriteria opgesteld, waar tevens aan getoetst wordt bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Zie hiervoor de bijlage.

#### **4.4.1 Verkeer en parkeeraspecten**

Navolgende paragraaf gaat in op verkeer- en parkeeraspecten voor wat betreft de Noordersingel, omdat daar 42 woningen toegevoegd kunnen worden hetgeen een effect kan hebben op deze aspecten.

#### *Mobiliteitsplan “Lansingerland beweegt” (2009)*

Het mobiliteitsplan “Lansingerland beweegt” bevat de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoerbeleid van Lansingerland tot 2020. Het bestaat uit een visiedocument, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 mei 2009 en deels herzien in 2016 (de aanpassingen hebben geen betrekking op de Noordersingel).

Daarnaast bestaat het uit een maatregelenpakket dat de belangrijkste verkeers- en vervoersprojecten van Lansingerland bevat.

Lansingerland wil voor alle vervoerwijzen veilige netwerken bieden die het verkeer snel en efficiënt afwikkelen, met zo klein mogelijke effecten op mens, natuur en milieu.

Hieronder volgen de ambities die op onderhavig plangebied van invloed (kunnen) zijn:

- De gemeente wil klimaatverandering helpen tegengaan en zal hier aandacht aan besteden bij de uitwerking van het Mobiliteitsplan door in te zetten op milieuvriendelijke vervoerswijzen, ketenmobiliteit en mobiliteitsmanagement. Hierdoor wordt tevens de aanleg van nieuwe grote verbindingen zoveel mogelijk voorkomen.
- Lansingerland wil mobiliteit mogelijk maken door voor de verschillende vervoerswijzen hoogwaardige netwerken te bieden die onderling gekoppeld zijn.
- De gemeente zet samen met de regio in op integrale, dynamische reisinformatie langs wegen, bij HOV - haltes en op internet.
- De gemeente wil mobiliteitsmanagement bevorderen aan de hand van vervoerplannen.
- De gemeente wil het openbaar vervoer en ketenmobiliteit stimuleren en zorgt zowel voor voldoende P + R - plaatsen en fietsstallingen bij de stations van Randstadrail en Bleizo als voor een goede bereikbaarheid van deze stations.
- De gemeente wil een dekkend netwerk van bushaltes in stedelijk gebied, uitgaande van een maximale loopafstand van 900 m voor ZoRo - bus en Randstadrail (HOV-lijnen). Voor het aanvullende busnet wordt rekening gehouden met een maximale loopafstand van 400 m.
- Lansingerland ziet de fiets als het vervoermiddel binnen de kernen en zorgt voor een fijnmazig fietsennetwerk en goede stallingsvoorzieningen aldaar.
- De gemeente wil het autogebruik faciliteren met de huidige wegenstructuur, waarbij de functie en vorm van wegen op elkaar afgestemd worden.

#### *Nota parkeren (2014)*

In deze nota<sup>5</sup> (vastgesteld 27-4-2014) zijn de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013 – 2020 vastgelegd. In een separate nota zijn de auto- en fietsparkeernormen vastgelegd. Bij auto- en fietsparkeren moet telkens gezocht worden naar de juiste balans tussen: bereikbaarheid, leefbaarheid en economie.

#### *Parkeerbeleid*

Het parkeerbeleid maakt onderscheid naar woongebieden, werkgebieden, centra, overstappunten openbaar vervoer, vrachtautoparkeren en handhaving. De Noordersingel is te zien als woongebied. Hier is de toevoeging van parkeerplaatsen vaak duur en daarmee strijdig met het uitgangspunt van kosteneffectiviteit. Daarnaast gaat uitbreiding van parkeerruimte vaak ten koste van het groen. Daarom wordt een werkwijze gevolgd die in eerste instantie gericht is op benutting van de aanwezige parkeerruimte. Hierbij wordt gewerkt volgens een vast proces, zijnde 'de parkeerdruktoets'. Daarin wordt bepaald of de parkeersituatie echt een probleem is en of het treffen van maatregelen noodzakelijk is. Hierdoor worden alle parkeerdrukstukken op uniforme wijze beoordeeld. Binnen de Groenzoom zijn parkeervoorzieningen aangelegd voor het recreatieve gebruik.

#### *Fietsparkeren*

De kwaliteit van de huidige fietsvoorzieningen in Lansingerland en, specifiek die in de drie centra, kan verbeterd worden. Vanaf 2013 worden in Lansingerland daarom alleen fietsparkeer-

---

<sup>5</sup> Nota parkeren Lansingerland, SOAB Breda, kenmerk 268300000, februari 2014.

voorzieningen gerealiseerd die voldoen aan het kwaliteitskeurmerk 'Fietsparkeur'. Fietsparkeervraagstukken worden vanaf 2013 middels een fietsparkeertoets op uniforme wijze beoordeeld. Zo kan eerst worden bepaald of de parkeersituatie echt een probleem is en of het treffen van maatregelen noodzakelijk is.

#### *Beoordeling*

Aan de Noordersingel worden voor de bestaande situatie in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Hierbij wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. Bij nieuwe ontwikkelingen (realiseren woningen) geldt als voorwaarde dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig moeten zijn. Voor vrijstaande woningen gelden de volgende parkeernormen:

	Bebouwde kom	Buitengebied
Koop, vrijstaand	2,2	2,4
Koop, twee onder één kap	2,1	2,2

#### *Verkeer*

Het plangebied wordt omsloten door de Noordersingel en het recreatie- en natuurgebied Groenzoom. Een gedeelte van de Middelweg en de Pastoor Verburghweg vallen eveneens in het plangebied. Deze wegen komen onder andere uit op de Noordeindseweg, Kleihoogt en de Meerweg. In de directe nabijheid bevindt zich eveneens de provinciale weg N470.

Ten behoeve van de ontsluiting van de 42 Ruimte voor Ruimte woningen aan de Noordersingel worden erftoegangswegen/inritten gerealiseerd. Op de Noordersingel mag men 30 km per uur rijden. De toevoeging van woningen zal effect hebben op de verkeersdruk. Met de kencijfers van CROW (Publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012) kan daarnaast globaal de verkeersgeneratie per etmaal worden bepaald voor de Noordersingel.

De gemeente Lansingerland is een 'matig stedelijk' gebied, zo bepaald door de Omgevingsadressendichtheid 2013 van de Nationale Atlas Volksgezondheid (Ministerie voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport). De beoogde categorie woningen 'Koop, vrijstaand' genereert minimaal 7,8 aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdag etmaal en maximaal 8,6. De *aanname* is dat wanneer er 42 nieuwe woningen worden bijgebouwd dit betekent dat er een toename van circa 327 tot 361 aantal motorvoertuigbewegingen voor het gebied per weekdag etmaal zal zijn. De verwachting is dat de Noordersingel deze toename in verkeersintensiteit afdoende kan verwerken gezien het hoofdzakelijk bestemmingsverkeer zal betreffen. De verkeersintensiteit bedraagt namelijk in 2030 800 mvt/etmaal. De capaciteit van een 30km/h weg van de omvang van de Noordersingel kan volgens de publicatie van het CROW Handboek wegontwerp 2013 Basiscriteria (november 2013) op 3.000 mvt/etmaal worden bepaald. Er is dus ruimschoots voldoende restcapaciteit om het extra verkeer eenvoudig te kunnen verwerken. De cumulatie van recreatiegebied, woningen, scouting e.d. kan echter wel voor problemen zorgen. De Noordersingel heeft een aantal woningen zonder heifundering en extra verkeer zorgt voor meer trillingen, wat weer schade kan aanrichten aan de woning. Bovendien is de parkeerdruk op de Noordersingel hoog. Wanneer een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, zal op dat moment aangetoond moeten worden dat de verkeerssituatie niet onevenredig verslechterd. Het parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden, inclusief bezoekersparkeren; de Noordersingel mag niet extra belast worden met parkeren~in een wijzigingsplan kan daartoe een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat teneinde de grond in gebruik te nemen

voor extra woningen, daartoe voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd *en in stand worden gehouden*.

Dit is een voorwaarde voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. De percelen zijn ruim genoeg dat hieraan voldaan kan worden. Bestaande inritten moeten bereikbaar blijven voor auto's. Er komen voorts geen aparte fietsvoorzieningen en openbaar vervoervoorzieningen; deze zijn niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Er zijn op voorhand geen belemmeringen voor wat betreft verkeer en parkeren.

## **4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden**

### **4.5.1 Archeologische waarden**

#### *Algemeen*

Door ondertekening van het verdrag van Valetta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

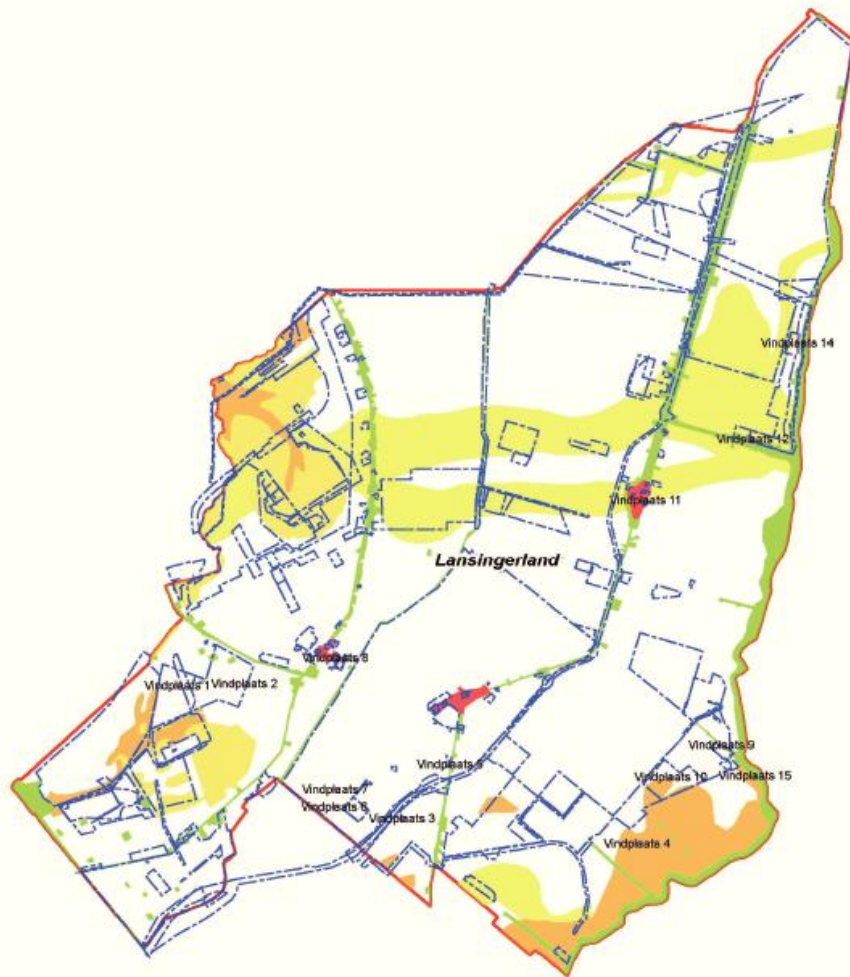
#### *Gemeentelijk archeologiebeleid*

Voor het bepalen van de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied wordt gebruik gemaakt van de beleidsnota Archeologie en de bijbehorende beleidskaart van de gemeente Lansingerland, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in 2017. Het gemeentelijk archeologiebeleid gaat uit van verschillende verwachtingszones. Voor elke zone is onderscheiden beleid vastgesteld. Bij een ontwikkeling waarbij bodemingrepen plaatsvinden moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd als de maximale verstoringsoppervlakte of de verstoringsdiepte in de zone wordt overschreden. Dit zoals onderstaand is omschreven:

- Zone I; archeologische vindplaatsen, maximale verstoring 0 m<sup>2</sup> en 0,30 m – mv;
- Zone II; hoge archeologische verwachting, maximale verstoring 50 m<sup>2</sup> en 0,30 m – mv;
- Zone III; hoge archeologische verwachting, maximale verstoring 100 m<sup>2</sup> en 0,50 m – mv;
- Zone IV; middelhoge archeologische verwachting, maximale verstoring 500 m<sup>2</sup> en 0,30 m – mv;
- Zone V; middelhoge archeologische verwachting, maximale verstoring 500 m<sup>2</sup> en 1,00 m – mv;
- Zone VI; middelhoge archeologische verwachting, maximale verstoring 1.000 m<sup>2</sup> en 2,50 m – mv.

#### *Beoordeling en conclusie*

Uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart blijkt dat voor het grootste gedeelte van het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde geldt (witte arcering, zie navolgende kaart), er deels een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt (zone VI, gele arcering) en deels een zone IV en V (in Groenzoom).



### Gemeentelijke verwachtingenkaart Archeologie

Aan de Noordersingel zijn geen archeologische monumenten aanwezig. Er heeft archeologisch bureau-onderzoek plaatsgevonden naar de verwachtingen voor het deelgebied Noordersingel, waar immers ontwikkelingen zijn voorzien. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan<sup>6</sup>. Uit het bureauonderzoek blijkt dat de Noordersingel is gelegen op een opeenvolging van Pleistocene afzettingen, afzettingen uit een lagunair, dynamisch waddegebied en

<sup>6</sup> Archeologisch bureauonderzoek, Noordersingel, Berkel en Rodenrijs, IDDS, januari 2016.



veen. In een gedeelte van de Noordersingel kan bovendien een fossiele stroomgordel van de Formatie van Echteld worden aangetroffen. Het veengebied is ontgonnen vanaf het begin van de Late Middeleeuwen en kan vanaf die periode bewoonbaar zijn geweest. Daarvoor waren alleen de hoger gelegen gebieden (bijvoorbeeld de stroomgordel) bewoonbaar. De Pleistocene afzettingen liggen dusdanig diep dat deze bij reguliere werkzaamheden niet worden aangetroffen. Ook de afzettingen van de stroomgordel van de Formatie van Echteld zijn in de omgeving van de Noordersingel niet aangetroffen. Uit eerdere boringen blijkt dat deze op een minimale diepte van 6,5 à 10 m onder het maaiveld liggen. De wadafzettingen die hierop liggen, toebehorend aan het Laagpakket van Wormer, waren vanwege het dynamische milieu waarin ze zijn afgezet niet geschikt voor bewoning. Bewoning van het veen vanaf 1000 na Chr. vond plaats langs de ontginningsassen, zoals de ten oosten van de Noordersingel gelegen vaart. Historisch kaartmateriaal laat zien dat er voor het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw geen sprake was van bebouwing aan de Noordersingel. Bovendien is de Noordersingel dusdanig ontveend dat het in de 19<sup>e</sup> eeuw onder water heeft gestaan. Waarschijnlijk is er tot wel 4 m veen afgegraven, waardoor de veenlaag (nagenoeg) volledig is verdwenen.

#### *Beoordeling en conclusie*

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat de Noordersingel een zeer lage archeologische verwachting heeft. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren en heeft een dubbelbestemming Waarde – Archeologie niet te worden opgenomen. Voor de Groenzoom is een dubbelbestemming Archeologie opgenomen op basis van de verwachtingenkaart. Voor een deel van de Noordersingel geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, uitgesplitst in zones (zone IV, oranje arcering en zone V, bruine arcering, zone VI, gele arcering). Voor de oranje zone geldt dat er tot een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en een diepte van 30 centimeter geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Voor de bruine arcering is dat 500 m<sup>2</sup> om 1 m beneden maaiveld en voor geel 1.000 m<sup>2</sup> om 2,5 m beneden maaiveld. Voor een klein deel komt tevens zone II voor (groen, verwachting tot 100 m<sup>2</sup> om 0,3m beneden maaiveld).

Aan de Noordersingel zijn geen archeologische monumenten aanwezig. Ter bescherming van potentieel aanwezige waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' (groene zone), 'Waarde - Archeologie 4' (oranje zone), 'Waarde - Archeologie 5' (bruine zone) en 'Waarde - Archeologie 6' (gele zone) opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Bij ontwikkelingen (bouwen en of het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden) die de potentiële archeologische waarden in het gebied kunnen schaden dient vooraf nader archeologisch onderzoek te worden gedaan.

## **4.5.2 Cultuurhistorische waarden**

### *Algemeen*

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

### *Nota Cultuurhistorie Plus*

In april 2012 heeft de gemeente Lansingerland de Nota Cultuurhistorie Plus vastgesteld. De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad

waarin het goed wonen, werken en recreëren is. In het transformatieproces van de afgelopen decennia zijn de 'leesbaarheid' en de herkenbaarheid van het historische landschap sterk afgenomen. Een van de meest markante elementen van het landschappelijk raamwerk, zoals dat met de 18<sup>e</sup>- en 19<sup>e</sup>-eeuwse droogmakerijen vorm heeft gekregen, is echter grotendeels intact gebleven. Daarbij gaat het om de hoger gelegen historische bebouwingslinten op onverveend bovenland, met aan weerszijden lager gelegen droogmakerijen. De linten, waarin de kernen als het ware als 'verdichtingen' zijn opgenomen, zorgen voor de ruimtelijke samenhang van het gemeentelijke grondgebied als geheel en de herkenbaarheid van onderdelen ervan. De historische bebouwing voegt zich hier naar de landschappelijke structuren. Op niveau van de gemeente als geheel liggen de cultuurhistorische kwaliteiten daarom met name in:

- de historische linten: langs de westoever van de Rotte, het lint Bergschenhoek – Bleiswijk en het lint Rodenrijs – Berkel –Noordeinde en de bijbehorende historische kernen van Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk en Bergschenhoek;
- de elementen en structuren die afzonderlijk en in samenhang inzicht geven in het ontstaan en de ontwikkeling van Lansingerland tot ca. 1960. Een belangrijke plaats daarbinnen neemt de historische waterstructuur in.

#### *Beoordeling en conclusie*

Bij de ontwikkeling van woningen aan de Noordersingel zal de oorspronkelijke ontginningstructuur als basis worden aangehouden. Door eventuele nieuwe watergangen volgens dat principe te projecteren, blijft de ontginningsstructuur zichtbaar. In dit bestemmingsplan is het water als zodanig bestemd en zijn bebouwingsvlakken opgenomen voor de bestaande bebouwing. Hierdoor is ook planologisch gewaarborgd dat het oude ontginningslandschap (verkavelingsrichting en doorzichten) beleefbaar blijft. De aanwezige cultuurhistorische waardevolle objecten (Noordersingel 43-45) zijn met een beschermende regeling (dubbelbestemming) opgenomen. In het gebied zijn geen (rijks) monumenten aanwezig.

## **4.6 Natuur**

### *Algemeen*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om de Noordersingel. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van Wet natuurbescherming.

Een quickscan ecologie voor wat betreft het deelgebied Noordersingel heeft plaatsgevonden en is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd<sup>7</sup>. Onderdeel van het onderzoek is veldbezoek door een ecologe. Het onderzoek is op hoofdlijnen en globaal vormgegeven. Het is immers nu nog niet bekend waar woningen gebouwd worden waarvoor eventueel bomen moeten worden gekapt, gebouwen moeten worden gesloopt en/of watergangen worden aangepakt.

### *Gebiedsbescherming*

De Noordersingel ligt niet in een gebied beschermd volgens de Wet natuurbescherming. Het dichtstbijzijnde gebied betreft Natura 2000-gebied De Wilck en ligt op ongeveer 10,3 kilometer afstand van de Noordersingel. Het plan voorziet in de bouw van maximaal 42 woningen langs

---

<sup>7</sup> Quick scan flora en fauna realisatie woningen Boven Berkel II te Berkel en Rodenrijs, SAB, 12 februari 2016.

de Noordersingel. Het betreft derhalve een middelgrote ruimtelijke ontwikkeling. Tussen de Noordersingel en de verschillende Natura 2000-gebieden liggen vele reeds versturende elementen (zoals de kernen van Zoetermeer, Den Haag, Gouda en Rotterdam en de snelwegen A12, A13 en A20). Derhalve is niet te verwachten dat met de realisatie van het plan verstoringen de Natura 2000-gebieden vanuit de Noordersingel bereiken. De beoogde ontwikkelingen zullen geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied De Wilck en verder gelegen Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

De Noordersingel ligt niet in de NNN of belangrijk weidevogelgebied (een deel van Groenzoom wel, zie hiervoor paragraaf 4.12). Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op een afstand van 3,0 kilometer van de Noordersingel. Belangrijk weidevogelgebied ligt op een minimale afstand van 3,1 kilometer van de Noordersingel. De NNN en belangrijk weidevogelgebied zijn planologisch beschermd. Dat betekent dat ze in principe niet mogen worden aangetast door de ontwikkeling van ruimtelijke ingrepen. Aangezien de Noordersingel niet in de NNN of belangrijk weidevogelgebied ligt, heeft de ligging van de Noordersingel ten opzichte van deze gebieden geen negatieve effecten op de beoogde plannen. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

#### *Soortenbescherming*

Inzake soortenbescherming worden strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, insecten en overige ongewervelden niet in de Noordersingel verwacht. Echter, de vleermuis, kleine modderkuiper, huismus, gierzwaluw, buizerd, torenvalk, steenuil en ransuil zijn niet op voorhand in de Noordersingel uit te sluiten. Als er zich een concreet initiatief voordoet, dan kan het zijn dat nader onderzoek nodig is naar deze strikt beschermde soorten. Met nader onderzoek kan worden bepaald of het voornemen een effect heeft op deze soortgroepen en wat de gevolgen zijn voor het plan in het kader van de Wet natuurbescherming. Het is derhalve mogelijk dat zonder aanvullend onderzoek niet met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden gesteld of de Wet natuurbescherming de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan in de weg staat.

#### *Beoordeling en conclusie*

Voor dit bestemmingsplan is het aspect natuur hiermee afdoende onderzocht. Wanneer zich er een concreet initiatief aandient, zal nader onderzoek plaatsvinden indien nodig. Tevens kan dan de aanbeveling uit het natuuronderzoek zoveel mogelijk inheemse boom- en struiksoorten te gebruiken bij de nieuwe beplanting/inrichting van het erf.

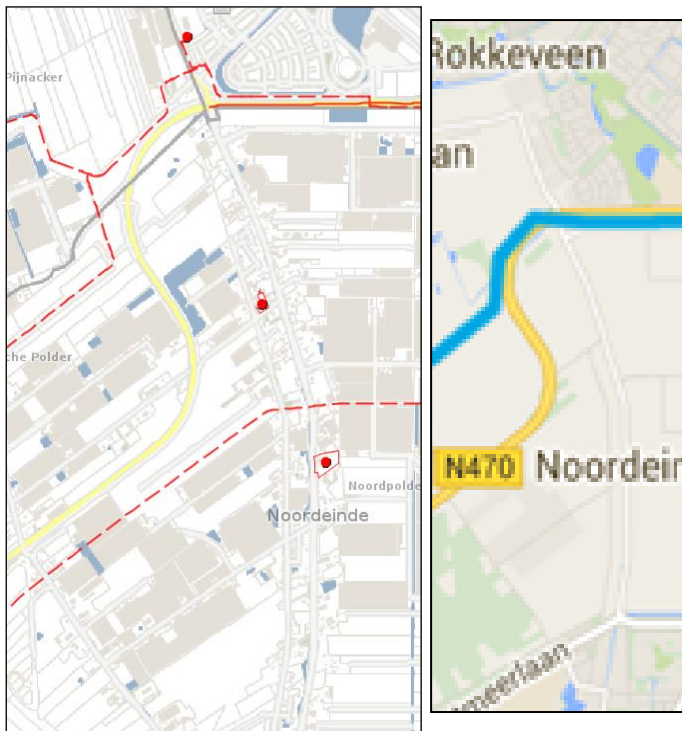
## **4.7 Ondergrondse infrastructuur**

### *Algemeen*

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de ondergrondse infrastructuur: de planologisch relevante leiding betreft een CO<sub>2</sub> leiding, 22 bar, 26 inch en is met een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de leiding.

Net ten noorden van de Noordersingel loopt een aardgasleiding. Op dezelfde hoogte ligt een door de provincie aangewezen en aangelegde 380 kV hoogspanningsleiding, globaal langs het

tracé van de N470. Dit tracé wordt de komende jaren aangelegd, is ter plaatse bovengronds en op de afbeelding rechtsonder blauw aangegeven.



*Aardgasleiding (bovenste rode stippellijn); Tracé 380 kV.  
CO2-leiding (onderste rode stippellijn).*

De Nederlandse overheid (het ministerie van VROM) heeft in 2005 een advies uitgebracht over magneetvelden nabij bovengrondse hoogspanningslijnen. Dit advies maakt voor magneetvelden onderscheid tussen bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande woningen geldt wel het referentieniveau volgens ICNIRP van 100  $\mu$ T. Voor nieuwe situaties adviseert de overheid aan gemeenten, provincies en beheerders van hoogspanningsnetten om in nieuwe situaties bij bovengrondse hoogspanningslijnen uit voorzorg zo veel mogelijk te voorkomen dat mensen langdurig verblijven in magnetische veldsterkten hoger dan 0,4  $\mu$ T. Uit voorzorg, daar gezondheidseffecten door magneetvelden niet zijn aangetoond. Uit de huidige wetenschappelijke informatie blijkt tevens dat er een zwakke statistisch significante correlatie, maar niet een causaal verband, bestaat tussen het wonen in de buurt van hoogspanningslijnen en het optreden van leukemie bij kinderen. Hoewel niet helemaal zeker, zijn er aanwijzingen dat de verhoging van het risico te maken heeft met het verhoogde magnetische veld in de nabijheid van de hoogspanningslijnen. De grenswaarde waarboven het risico toeneemt, ligt in de buurt van 0,4 microTesla. Informatie over het mechanisme waardoor het magnetische veld leukemie zou veroorzaken is echter tot nu toe, ondanks de vele onderzoeken, niet bekend.

Dit leidt ertoe dat rond nieuwe hoogspanningsverbindingen een zone is waarbinnen zo veel mogelijk voorkomen moet worden dat mensen langdurig verblijven in deze zone. Concreet betekent dit dat wordt ontraden dat scholen, crèches en woningen in deze zone staan. Deze indicatieve zone is voor 380 Kv leidingen 215 m aan weerszijde van de leiding.

Er loopt een regionale watertransportleiding door het gebied. Deze heeft een dubbelbestemming gekregen. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal rekening moeten worden gehouden met deze leiding (bouwen binnen de beschermingszone van deze leiding is niet mogelijk).

#### *Beoordeling en conclusie*

De Noordersingel ligt op meer dan 215 van het nieuwe tracé (het “einde” van de Noordersingel ligt op meer dan 500 m van het tracé). Voor de toetsing van de buisleiding in het kader van de externe veiligheid wordt verwezen naar paragraaf 4.8.5.

## **4.8 Milieuaspecten**

### **4.8.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)**

#### *Algemeen*

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

#### *Beoordeling en conclusie*

In dit bestemmingsplan zijn geen grootschalige ontwikkelingen opgenomen, maar wel enkele kleinere die als “stedelijk ontwikkelingsproject” aangemerkt kunnen worden, welke genoemd is in D11.2. Het gaat in dit plan om zodanig kleinschalige ontwikkelingen ruim onder de drempelwaarde zoals genoemd in de D-lijst (de drempelwaarde bedraagt 2.000 woningen), en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in voldoende mate afgewogen (zie verder dit hoofdstuk). Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

### **4.8.2 Akoestische aspecten**

#### *Algemeen*

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In een ruimtelijke onderbouwing moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. De nieuwe woningen worden in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidgevoelig objecten.

#### *Toetsing*

In het kader van de mogelijke ontwikkelingen aan de Noordersingel een akoestisch contourenonderzoek uitgevoerd<sup>8</sup>. Met dit onderzoek zijn de 48 en 58 dB contouren in beeld gebracht. De 48 dB waarde betreft de geluidwaarde waar nieuwe woningen aan dienen te voldoen. De 63 dB waarde betreft de maximale geluidwaarde waar nieuwe woningen in stedelijk gebied aan moe-

---

<sup>8</sup> Akoestisch contourenonderzoek, SAB, 14 april 2016.

ten worden. Op die manier wordt inzichtelijk of de Wet geluidhinder de ontwikkeling van nieuwe woningen in de weg staat. De daadwerkelijke geluidbelasting op de nieuwe woningen wordt – indien nodig- pas berekend op het moment dat een wijzigingsbevoegdheid daadwerkelijk wordt toegepast. Op dat moment is namelijk de exacte situering van een woning bekend en kan de exacte geluidwaarde op de gevel worden bepaald. Eventueel is een Hogere Waarde nodig.

#### *Beoordeling en conclusie*

Uit het onderzoek blijkt dat de 48 dB contour van de de Pastoor Verburghweg, de Middelweg, de Noordeindseweg en de N470 deels over de Noordersingel loopt. Zie navolgende tabel. De Noordersingel is tevens onderzocht, doch hier geldt geen onderzoeksplicht vanwege de Wgh omdat hier een snelheidsregime geldt van 30km/h. Wanneer een nieuw bouwplan zich buiten deze contouren bevindt (en met name voor ontwikkelingen op het achterterrein is dat goed mogelijk) is in principe ten tijde van het wijzigingsplan geen akoestisch onderzoek meer nodig. Aangetoond is immers dat de voorkeursgrenswaarden in acht worden genomen. Tevens is in het contourenonderzoek de cumulatieve geluidbelasting beschouwd. Deze bedraagt maximaal 56 dB, zodat geconcludeerd mag worden dat er een acceptabel woon- en leefklimaat is wat betreft geluid.

<b>Weg(vak)</b>	<b>Afstand van de 48 dB-contour tot de weg in meters</b>	<b>Kortste afstand van plangebied tot de weg in meters</b>
Noordersingel	5,5 meter	11 meter
Noordeindseweg	85 meter	135 meter
Middelweg	16 meter	9 meter
Pastoor Verburghweg (60 km/h)	16 meter	9,5 meter
Pastoor Verburghweg (30 km/h)	17 meter	21 meter
N470	340 meter	220 meter

### **4.8.3 Bodem**

#### *Algemeen*

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

#### *Onderzoek*

Het gebied de Groenzoom bestaat voornamelijk uit een droogmakerijlandschap met moerige eerdgronden en kleigronden. Moerige gronden zijn gronden waarbij tussen de 0 en 80 cm beneden maaiveld een laag venig materiaal voorkomt met een dikte van ten hoogste 40 cm. Deze gronden komen voor langs de Noordersingel.

Er heeft om de globale haalbaarheid van de toekomstige woningen aan de Noordersingel een historisch bodemonderzoek plaatsgevonden<sup>9</sup>, welke als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Reeds verrichte bodemonderzoeken zijn hierbij betrokken.

<sup>9</sup> Historisch onderzoek Bovenberkel II, IDDS, 3 maart 2016.

Op basis van de verzamelde informatie kan geconcludeerd worden dat op de onderzoekslocatie diverse aandachtspunten aanwezig zijn die een mogelijke bodemverontreiniging hebben kunnen veroorzaken.

De locatie is verdacht op de navolgende parameters:

- asbest;
- zware metalen;
- PAK;
- PCB;
- minerale olie;
- bestrijdingsmiddelen (OCB's).

Ter plaatse van de locatie zijn diverse erfverhardingen naar alle waarschijnlijkheid aanwezig, welke mogelijk verhard zijn puinhoudende materialen die asbest kunnen bevatten. Daarnaast zijn binnen de Noordersingel voormalige sloten aanwezig, welke gedempt zijn met onbekend materiaal. Naar alle waarschijnlijkheid zijn de voormalige watergangen niet dieper dan 2,0 m-mv gedempt. De gehele locatie is verdacht op de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen, vanwege het gebruik (agrarisch) van de locatie. Binnen de locatie zijn te saneren deellocaties aanwezig.

#### *Beoordeling en conclusie*

Geadviseerd wordt om per kavel, kadastraal perceel en/of fase (indien gefaseerd wordt ontwikkeld) ten tijde van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid een gericht onderzoek uit te laten uitvoeren. Gezien de locatie verdacht is op de aanwezigheid van asbest, wordt geadviseerd in eerste instantie een asbestonderzoek conform de NEN 5707 uit te laten voeren om te bepalen of er sprake is van een verontreiniging met asbest. Tijdens een dergelijk onderzoek kunnen de specifieke verdachte activiteiten bepaald worden per locatie ten behoeve van een onderzoek conform de NEN 5740. Op basis daarvan kan een op maat gesneden strategie bepaald worden om de chemische bodemkwaliteit te bepalen. Vooral nog wordt geadviseerd om de strategie NEN 5740 VED-HE aan te houden.

Indien op een locatie een verdachte activiteit / aandachtspunt (tank, gedempte watergang, bestrijdingsmiddelenkast, enz.) aanwezig is, wordt geadviseerd om hiernaar separaat onderzoek te laten doen. Indien de aanwezige watergangen gedempt en/of gebaggerd worden, wordt geadviseerd om onderzoek te laten uitvoeren naar de aanwezige baggerspecie en onderliggende bodemlaag conform de NEN 5720. Tijdens een dergelijk onderzoek worden de beschoeiingen onderzocht om te bepalen van welk materiaal deze zijn. In 2013 is een nader bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd voor een deel van de locatie, zijnde Gemeente: Berkel en Rodenrijs, sectie C, perceelnummer 3022, 2139, 3498 en 5572 (oppervlakte circa 27.000 m<sup>3</sup>). Indien binnen twee jaar ontwikkeling plaatsvindt, is voor dit gebied geen nieuw onderzoek benodigd.

#### 4.8.4 Luchtkwaliteit

##### *Algemeen*

Aspecten met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

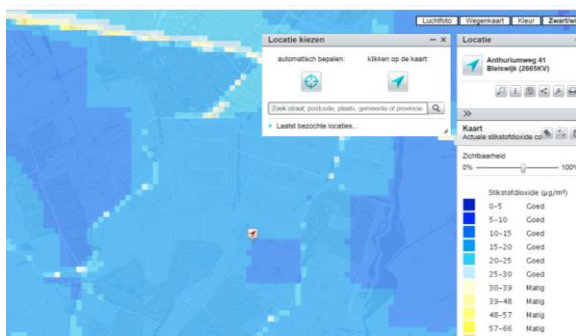
##### *Onderzoek*

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren.

Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt voorts duidelijk (zie hierna) dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de Noordersingel onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.





Concentraties stikstof (l), fijnstof PM10 (r) en PM2,5 (onder) in 2014. Bron: Atlas voor de Leefomgeving

#### Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet na toepassen van wijzigingsbevoegdheden in de realisatie van maximaal 42 Ruimte voor Ruimte woningen aan de Noordersingel. Zoals aangegeven, is voor wonen vastgelegd wanneer het project NIBM is. De grens is gelegd bij 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Dit bestemmingsplan blijft daar qua aantal woningen ruimschoots onder. Derhalve kan op voorhand geconcludeerd worden dat het plan NIBM is.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij o.a. een woning sprake kan zijn van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Voorts blijkt uit de Atlas voor de leefomgeving dat zowel de concentraties stikstof als fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) onder de gestelde grenswaarde blijven.

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt.

#### 4.8.5 Externe veiligheid

##### Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen.

Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens die beperkt kwetsbaar zijn, gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizenscholen, gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen; evenals gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn. Beperkt kwetsbaar zijn verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden; kantoorgebouwen, kampeerterreinen, bedrijfsgebouwen hotels en restaurants, winkels, voor zover zij niet kwetsbaar zijn; sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen, evenals vergelijkbare objecten.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. Er geldt een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen, transportroutes en buisleidingen, voor zover deze zijn opgenomen. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

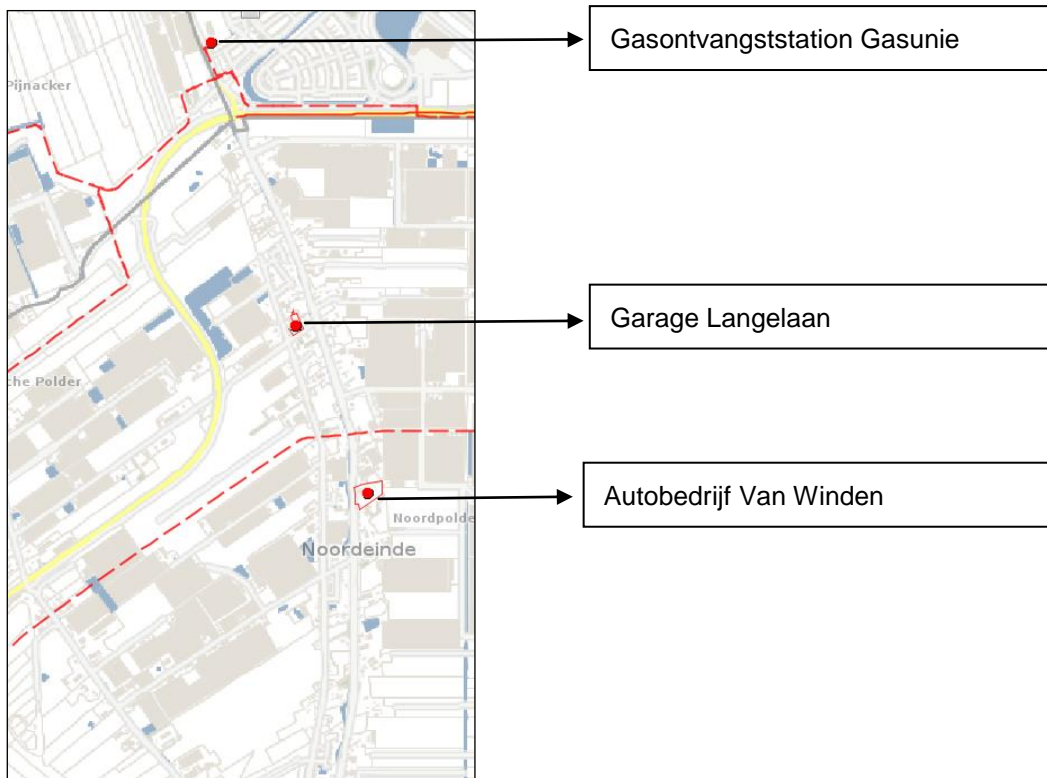
#### *Luchthaven Rotterdam-The Hague Airport*

Op circa 4,5 km van de Noordersingel is Rotterdam-The Hague Airport gelegen. Langs de vliegroutes is sprake van een PR  $10^{-6}$  risicocontour. Daarnaast gelden als gevolg van de nabijheid van dit vliegveld hoogtebeperkingen in verband met de vliegveiligheid en in verband met correcte werking van apparatuur. De Noordersingel ligt niet binnen de PR  $10^{-6}$  risicocontour van Rotterdam-The Hague Airport.

#### *Beoordeling en conclusie*

De voorgenoemde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 42 Ruimte voor Ruimte woningen. Daarmee is er sprake van de realisatie nieuwe kwetsbare objecten. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de risicokaart Nederland. Hierop is te zien dat er op korte afstand van

de Noordersingel enkele risicovolle inrichtingen gelegen zijn. In tegenstelling tot wat de risicokaart staat, wordt bij het Autobedrijf Van Winden geen LPG verkocht en daarmee levert het geen risico's op voor de omgeving. Garage Langelaan verkoopt nog wel LPG; echter dit is niet positief bestemd; het gaat hier dus om een tijdelijke situatie die beëindigd wordt. Bij toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal er rekening worden gehouden met de risico's vanwege dit LPG-station.



*Uitsnede risicokaart*

Ten noorden van de Noordeindenseweg ligt een gasontvangstation van Gasunie. Deze levert geen risico's op voor ontwikkelingen in de Noordersingel. Ongeveer 200 m ten noorden van dit station ligt in de gemeente Zoetermeer vuurwerkhandel de Driesprong (niet zichtbaar op de kaart). De PR  $10^{-06}$  contour en invloedsgebied reiken niet tot de Noordersingel.

Op bovenstaande uitsnede van de risicokaart zijn tevens gestippelde lijnen te zien. De noordelijke leidingen betreft een gasleiding van de Gasunie met een maximale werkdruk van 40 bar. De meest zuidelijke ligging is een leiding van Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) met een maximale werkdruk van 80 bar. Indien er na toepassen van de wijzigingsbevoegdheid nieuwe woningen worden toegevoegd moet, voor zover deze zijn gelegen binnen het invloedsgebied van een leiding, nader onderzoek worden gedaan naar (de toename van) het groepsrisico en dit groepsrisico moet verantwoord zijn. Binnen de PR  $10^{-06}$  contour van de leidingen zijn sowieso geen nieuwe woningen mogelijk. Ten noorden van de Noordersingel lopen nog twee hogedruk-gasleidingen. Deze liggen zodanig ver van de Noordersingel, dat van risico's geen sprake is.

#### 4.8.6 Bedrijven en milieuzonering

##### *Algemeen*

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies.

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe bestemming in de omgeving?
- laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

Deze gaat uit van een “rustige woonwijk”. In zogenaamde “gemengde gebieden” echter kan gemotiveerd een kleinere afstand van milieugevoelige functies I(wonen) tot overlast veroorzakende gebieden worden aangehouden. Het idee is dat een rustige woonwijk een hoger beschermingsniveau verdient dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In een gemengd gebied komt matige tot sterke functiemenging voor. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Andere voorbeelden zijn lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen behoren er tevens toe. Een indicatie van richtafstanden bij verschillende bedrijfstypes voor gemengde gebieden is weergegeven in onderstaande tabel. Uitgangspunt is dat steeds één stapje lager kan worden aangehouden wat betreft afstand.

Richtafstand	Milieucategorie
0 m	1
10 m	2
30 m	3.1
50 m	3.2
100 m	4.1
150 m	4.2

#### *Beoordeling en conclusie*

De Noordersingel kan als gemengd gebied worden getypeerd. Ruimtelijk-functioneel vormt de Noordersingel een onderscheidenlijke eenheid met de Noordeindseweg. Binnen deze enclave zijn naast woningen diverse bedrijven aanwezig. Er is reeds sprake van een hoger verstoringsniveau. Binnen de richtafstanden van de aanwezige bedrijven zijn enkele woningen aanwezig. Dit betreft echter een bestaande situatie. Er zijn niet of nauwelijks klachten bekend van de aanwezige bedrijven. Wanneer nieuwe woningen ontwikkeld worden, zal moeten worden onderzocht of een bepaald bedrijf dat zich in de nabijheid van het ontwikkelgebied bevindt, onevenredige overlast veroorzaakt. Het is overigens mogelijk om ook binnen de richtafstand woningen te ontwikkelen, bijvoorbeeld als er bestaande woningen zijn die dicht op het bedrijf staan dan de ontwikkellocatie (deze zijn maatgevend) en/of er specifieke maatregelen genomen zijn om de overlast van een bedrijf te beperken.

## **4.9 Duurzaamheid en klimaat**

#### *Algemeen*

De gemeente Lansingerland heeft in haar collegeprogramma (2014) in en in haar milieubeleidsplan de ambitie vastgesteld om in 2025 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Het klimaatbeleidsplan 2009 – 2012 – 2025 van de gemeente Lansingerland schetst de acties die het huidige college inzet met het oog op het doel van een klimaatneutraal Lansingerland in 2025. Het geeft tevens een doorkijk naar de lange termijn agenda. In het klimaatbeleidsplan is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie (2008). Daarbij is onder andere gebruik gemaakt nulmetingen die door de Stadsregio Rotterdam en de provincie Zuid-Holland zijn uitgevoerd.

Uit de resultaten blijkt dat binnen de gemeente Lansingerland de glastuinbouw een belangrijk aandeel heeft in de totale CO<sub>2</sub>-emissie (> 70%). De ambitie om klimaatneutraal te worden in 2025 valt of staat dan ook met de mogelijkheid om de kassen om te vormen van energiegebruikers naar energieleveranciers. Daarmee is gelijk ook duidelijk dat klimaatneutraliteit zeker haalbaar is als deze omslag in de kassen kan worden gemaakt. In het klimaatbeleid zijn voor een aantal thema's (gemeentelijke gebouwen, woningen, utiliteitsgebouwen, bedrijven, verkeer en vervoer, grootschalige duurzame energie opties, organisatie versterkende randvoorwaarden) concrete beleidsdoelen en daarbij behorende uitvoeringsprojecten geformuleerd.

In een *actieprogramma Realistisch Duurzaam 2015-2016-2017-2018* benoemt de concrete projecten voor de eerstkomende jaren. Er zijn drie programmaliijnen geformuleerd, waar binnen diverse projecten worden ingedeeld

1. Aansluiten bij ontwikkelingen
2. Zelf actief meedoen
3. Nieuwe stromen; energietransitie

#### *Beoordeling en conclusie*

In het bestemmingsplan worden geen randvoorwaarden en uitgangspunten op het gebied van klimaat en energie vastgelegd. Het is echter wel de bedoeling om buiten het bestemmingsplan om nieuwe gebouwen zo veel mogelijk klimaatneutraal uit te voeren. Initiatiefnemers worden uitgenodigd een plan te ontwikkelen met een zo laag mogelijke EPC en zullen worden geïnformeerd over de mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast zullen bestaande bomen zoveel mogelijk behouden moeten blijven en zal er meer groen worden bijgeplant.

## **4.10 Waterhuishoudkundige aspecten**

### **4.10.1 Watertoets**

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij het opstellen van een bestemmingsplan een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een betere en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen.

Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in zowel de planontwikkeling als bij de uitvoering. Bij elk ruimtelijk plan gaat de waterbeheerder, in dit geval het Hoogheemraadschap van Delfland (vanaf nu: Delfland), na of bestaande waterknelpunten kunnen worden opgelost en of er kansen zijn voor het realiseren van een veerkrachtiger, robuuster en veiliger watersysteem.

In de waterparagraaf geeft de gemeente aan hoe invulling wordt gegeven aan het waterbeleid. Naast de effecten en maatregelen voor het watersysteem wordt ook het doorlopen proces en de gemaakte afspraken beschreven.

### **4.10.2 Nationaal Waterplan 2016-2021**

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater”
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement”
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren.

Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken.

Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

#### 4.10.3 Provinciaal waterplan 2016

In 2016 heeft de provincie Zuid-Holland een planherzieningsbesluit inzake het waterbeleid genomen. Het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 wordt hiermee actueel verklaard voor de onderdelen waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. Tevens maken de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2012 er onderdeel van uit. In werking getreden. In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- a. waarborgen waterveiligheid;
- b. zorgen voor mooi en schoon water;
- c. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

In de *Verordening Ruimte* (2014) is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

##### *Deelstroomgebiedsvisies Zuid - Holland Zuid*

In de "*Deelstroomgebiedsvisies*" in het werkgebied Zuid-Holland Zuid zijn voor het zuiden van Zuid-Holland procesafspraken gemaakt over de werkwijze waarop de wateropgave wordt berekend. Voor omgang met water in het stedelijk gebied wordt bovendien de volgende richtlijn genoemd: de drietrapsstrategie 1) vasthouden in de stad (dus binnen het bestaand stedelijk gebied oplossen), 2) bergen aan de rand (bij voorkeur binnen de rode contour) en 3) afvoeren naar het landelijk gebied. Daarnaast worden in het bestaand stedelijk gebied kansen gezien voor het combineren van water met andere functies. De combinaties met architectuur, recreatieverbindingen en openbaar groen treden hierbij het meest op de voorgrond.

#### 4.10.4 Waterbeheerplan 5 Hoogheemraadschap van Delfland

In 2016 is het waterbeheerplan van het Hoogheemraadschap van Delfland vastgesteld. Hierin zijn de doelen van 2016 tot 2021 vastgesteld. De volgende thema's/doelstellingen zijn benoemd:

1. Zelfvoorzienend
2. Klimaatbestendige stad
3. Door dijken beschermd tegen overstromingen
4. Schoon water voor planten, dieren en mensen
5. Beheer en onderhoud
6. Zuivering en hergebruik
7. Vaarwegen en recreatie

In dit volgebouwde stukje Nederland, waar meer dan één miljoen mensen wonen en een belangrijk deel van het Nederlandse bruto nationaal product wordt verdiend is Delfland het waterschap dat ervoor zorgt dat het gebied is beschermd tegen de zee en overstromingen. Ook zorgt men voor voldoende en schoon water in de sloten en plassen en het zuiveren van afvalwater. Het versterken van de dijken, het maken van ruimte voor water, onderhoud aan sloten kunnen we alleen met uw hulp. Delfland nodigt inwoners en bedrijven uit hun steentje bij te dragen.

#### 4.10.5 Waterplan

De gemeente Lansingerland, het Hoogheemraadschap van Delfland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard hebben een integraal plan voor de waterhuishouding binnen de gemeente Lansingerland uitgewerkt. Dit wordt vormgegeven in het stedelijk waterplan, dat bestaat uit een visie (2010) op de waterhuishouding tot 2040 en een maatregelenprogramma (2011) tot 2015 om deze visie te realiseren.

Het doel van het stedelijk waterplan is het maken van afspraken waarmee een robuust, veilig en duurzaamwatersysteem gerealiseerd kan worden. Het te realiseren watersysteem voldoet aan alle landelijke en Europese normen en wordt gerealiseerd op basis van een gezamenlijke visie en strategie van gemeente en hoogheemraadschappen op het waterbeheer. De huidige situatie van de gemeente Lansingerland, ten aanzien van het watersysteem, is in kaart gebracht. Hierbij is er een watersysteemanalyse uitgevoerd waarbij per waterthema de bestaande kansen en knelpunten zijn geïnterpreteerd.

De gezamenlijke visie op het waterbeheer in de gemeente Lansingerland luidt als volgt: "Het watersysteem van de gemeente Lansingerland is in 2040 veilig en functioneel, mooi en schoon tegen verantwoorde kosten. Het watersysteem wordt efficiënt beheerd.

Hoogheemraadschappen, gemeente, burgers en bedrijven werken samen als waterpartners met ieder eigen taken en verantwoordelijkheden." Om deze visie te realiseren wordt een strategie voorgesteld waarbij er efficiënt, planmatig en gefaseerd wordt gewerkt, in goede samenwerking en vanuit een integrale aanpak. Hierbij worden ambities en oplossingsrichtingen per waterthema voorgesteld. Deze ambities worden onverdeeld in twee niveaus waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

- 1) alles wat wettelijke verplicht is of vastgelegd in het bestuursakkoord,
- 2) oplossen van knelpunten, wensen uitvoeren en intensief samenwerken.



Om de geformuleerde oplossingsrichtingen in praktijk te brengen is er een uitvoeringsprogramma tot en met 2016-2017 ontwikkeld. In dit programma worden de maatregelen beschreven die bijdragen in de realisatie van de genoemde ambities voor elk waterthema. Met deze maatregelen dragen de organisaties bij aan een robuust, veilig en duurzaam watersysteem.

#### **4.10.6 Gemeentelijk Rioleringsplan**

In het vigerende Gemeentelijk Rioleringsplan staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. De ambities voor de huidige planperiode concentreren zich met name op het in stand houden van het systeem, het vernieuwen van de basisrioleringsplannen (BRP's) en het uitbouwen van kennis over het functioneren van het systeem door meten en monitoren. Waar in de voorgaande planperiode de focus lag op maatregelen ter verbetering van het rioolstelsel zullen in deze planperiode nieuwe inzichten worden vergaard waar vervolgens weer nieuwe maatregelen uit zullen volgen. Ook wordt de samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen Lansingerland, het hoogheemraadschap van Delfland, het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en andere gemeenten in de regio voortgezet en versterkt. De gemeente hecht belang aan duurzaam verwerken van hemelwater, zoals het scheiden van schone en vuile waterstromen (daar waar kansen zijn) en het op locatie vasthouden/verwerken van hemelwater. Maar wel vanuit een realistisch oogpunt, waarbij ook de kosten die het met zich mee brengt worden meegewogen.

#### **4.10.7 Toetsing plangebied**

##### *Oppervlaktewater*

De Groenzoom Bergboezem valt grotendeels binnen de polder Berkel. De polder Berkel bestaat uit een aantal kleinere poldereenheden, die hun water op de binnenboezem (tussenboezem) uitslaan en van daaruit naar de Berkelse Zweth. Aan de oorspronkelijke vijf gemalen zijn er twee toegevoegd om de extreme pieken (zware regenbuien) beter te kunnen verwerken. De binnenboezem wordt gevormd door de Bovenvaart, de Klapwijkse Vaart, de Rodenrijsche Vaart en de Noordeindsche Vaart. Het gemaal in de Bergboezem pompt het water via een leiding onder de binnenboezem en het Bovengemaal door direct naar de Berkelsche Zweth. Hierdoor wordt de binnenboezem niet extra belast. De Berkelsche Zweth kan, nadat het boezemgemaal Parksluizen is vergroot, de extra 80 m<sup>3</sup>/min verwerken. De afvoerleiding wordt tevens gebruikt als aanvoerleiding om tijdens calamiteiten boezemwater in te laten.

Vanwege uitbreidingen van Berkel & Rodenrijs en Pijnacker en de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied in de Noordpolder neemt het verhard oppervlak toe. Het regenwater zal hierdoor sneller naar het oppervlaktewater afstromen. De gemalen en de boezem kunnen al dit water niet onmiddellijk verwerken. Het water moet daarom tijdelijk in de polder worden geborgen. Dit is mogelijk door ruimte voor water te maken. De benodigde berging is berekend op basis van piekbuien. In de Noordersingel vonden in het verleden lozingen plaats van het afvalwater van glastuinbouwbedrijven op het oppervlaktewater; dit is echter niet toegestaan; bedrijven dienen aangesloten te zijn op het rioolsysteem. Het afvalwater van de overige en woningen in de Noordersingel wordt reeds via het bestaande rioleringsstelsel bedrijven afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie.

De huidige waterkwaliteit in het gebied is over het algemeen matig tot goed en wordt gekenmerkt door nutriënten concentraties. De belangrijkste maatregel voor het verbeteren van de waterkwaliteit in de Groenzoom is de aanleg van een ringsloot rond de Kleihoogt. Deze sloot vangt zowel het water af dat afspoelt van de Kleihoogt als van de N470. Deze sloot ligt aan de zuidkant van de N470 en vormt een grens tussen de overgangszone en de Groenzoom.

De landbouwgronden, die zullen worden geïnuundeerd, zullen nog jarenlang nutriënten naleveren. De Groenzoom heeft een gesloten watersysteem en wordt niet (meer) beïnvloed door het nabij gelegen glastuinbouw gebied.

#### *Berkelse Vaart*

Belangrijk onderdeel van het watersysteem in de Groenzoom is zoals aangegeven de nieuwe watergang Berkelse Vaart. Deze watergang van circa 30 m breed ligt tegen de buitengrens aan de zuid- oost en noordkant van de Noordersingel (tegen de bebouwingslinten). Deze vaart is de zogenaamde 'ruggengraat' van het watersysteem in de Groenzoom en zorgt voor de af- en aanvoer van water in dit deel van de Noordersingel.

In de Groenzoom wordt een flexibel peil aangehouden met een natuurlijk peilverloop. Dit betekent dat het peil in de winter hoog staat en in de zomer uitzakt. Het maximale peil is vastgesteld op 5,0 m-NAP en het minimale peil in de zomer op 5,3 m-NAP. Boven het maximale peil is ruimte voor waterberging, waarbij een maximale peilstijging van 10 cm is toegestaan. De Groenzoom (bedoeld wordt hier het totale gebied, dus inclusief het deel in de gemeente Pijnacker-Nootdorp) bereikt hiermee een waterberging van 219 m<sup>3</sup>/ha. Dit is voldoende om aan de waterbergingsnorm van Delfland voor landelijk gebied (170 m<sup>3</sup>/ha) te voldoen. Voorwaarde is wel dat het peil weer zo snel mogelijk wordt teruggebracht op het maximale peil. Het hogere peil in de Groenzoom vereist dat een fysieke peilscheiding wordt gerealiseerd met de omgeving. Aanleg van de kade is voornamelijk noodzakelijk langs de bebouwingslinten aan de noord-, oost- en zuidzijde van de Groenzoom. Deze kade krijgt een hoogte van 0,5 tot 1 m met een kernzone van 12,5 m en beschermingszone van 15 m. Aan de andere zijde zorgen de natuurlijke hoge rand van de Kleihoogt voor voldoende bescherming tegen hoge peilen in de Groenzoom.

Het Hoogheemraadschap van Delfland gebruikt de Bergboezem momenteel voor de berging van water uit de binnenboezem van de polder Berkel. Tijdens calamiteiten kan een maalstop worden afgekondigd. Dit komt voor wanneer de uitwaterende gemalen van de Delflandse boezem het aanbod niet meer kunnen verwerken en de boezemwaterstand gevaarlijk oploopt. In dat geval kan de Bergboezem 600.000 m<sup>3</sup> polderwater bergen (calamiteitenberging).

In extreme neerslagsituaties kan het boezemsysteem alsnog overbelast raken. Daarom is besloten de Bergboezem Berkel ook geschikt te maken voor het bergen van 600.000 m<sup>3</sup> boezemwater. De capaciteit wordt dus verdubbeld naar 1.200.000 m<sup>3</sup>. De Bergboezem zal slechts eens in de tientallen jaren nodig zijn voor het bergen van 600.000 m<sup>3</sup> polderwater tijdens een maalstop en 600.000 m<sup>3</sup> boezemwater. De calamiteitenberging wordt ingezet wanneer een maalstop voor polder Berkel wordt afgekondigd. Hiernaast wordt Bergboezem tevens gebruikt om het bemalingsoverschot van 80 m<sup>3</sup>/min in binnenboezem van de polder Berkel door te voeren naar de boezem. Dit bemalingsoverschot komt voort uit de forse toename van bebouwing in de polder Berkel. Daardoor wordt het totale aanbod aan water op de binnenboezem 290 m<sup>3</sup>/min in plaats van de huidige 210 m<sup>3</sup>/min.

Het laatste deel van de binnenboezem (de Bovenvaart langs de Bergboezem) kan 290 m<sup>3</sup>/min niet verwerken. De extra waterafvoer van 80 m<sup>3</sup>/min wordt daarom bovenstrooms van de Bovenvaart in gelaten in de Bergboezem. De resterende 210 m<sup>3</sup>/min wordt afgevoerd via de Bovenvaart en het Bovengemaal naar de Berkelsche Zweth.

Het bemalingsoverschot zal dus niet meer in de Bergboezem worden geborgen, maar direct worden afgevoerd. Het bemalingsoverschot van 80 m<sup>3</sup>/min stort via een inlaatconstructie in het noorden van de Bergboezem over in een laag gelegen watergang in de Bergboezem. Dit zal enkele keren per jaar kunnen voorkomen. Deze watergang heeft een afvoercapaciteit van 80 m<sup>3</sup>/min, is ca. 30 meter breed en is voorzien van ecologische oevers. Deze watergang voert het bemalingsoverschot direct af naar het zuidelijke deel van de Bergboezem. Daar pompt eenemaal met een capaciteit van ca. 90 m<sup>3</sup>/min het water uit de watergang via een leiding onder de binnenboezem en Bovengemaal door direct op de Berkelsche Zweth. Het bemalingsoverschot uit de binnenboezem wordt dus via een watergang in de Bergboezem direct geloosd op de Berkelsche Zweth.

De voordelen van de watergang ten opzichte van de oorspronkelijke reguliere berging zijn:

- De watergang vraagt een veel kleiner grondoppervlak dan de reguliere berging;
- Er is geen tussenkade meer nodig ter hoogte van de Combinatieweg. Dit komt de openheid van het gebied en de landschappelijke inpassing ten goede;
- Het water wordt direct bemalen op de Berkelsche Zweth, waardoor de binnenboezem niet extra belast wordt;
- Het water uit de binnenboezem blijft in de watergang en verspreid zich niet in de Bergboezem. Daardoor wordt water uit de binnenboezem niet gemengd met het gebiedseigen water in de Bergboezem;
- De variant watergang is voor vogels die het luchtverkeer kunnen hinderen minder aantrekkelijk dan de oorspronkelijke variant van de reguliere berging.

Delfland zal de gehele Bergboezem (dus inclusief natuureservaat) wel gebruiken voor berging tijdens een maalstop en voor boezemwater. Dit komt maar zeer sporadisch voor en heeft daarom geen blijvende gevolgen voor het natuureservaat.

#### *Grondwater*

In het plangebied treedt plaatselijk kwel op vanuit het kleiplateau (Kleihoogt) en vanuit de diepere ondergrond richting de poldervlakte. Zowel het diepere als minder diepe grondwater stromen vanuit westelijke en noordelijke richting toe.

De grondwateronttrekkingen (13 miljoen m<sup>3</sup> per jaar) bij DSM-Gist in het centrum van Delft beïnvloeden de grondwaterstroming echter sterk. Deze zorgt voor een verlaging in de stijghoogte van het freatisch grondwater. Verder heeft deze onttrekking door DSMG-ist tot gevolg dat een toestroom van zout grondwater vanuit het westen plaatsvindt. Ondanks verlaging van de stijghoogtes is in het plangebied nog wel sprake van een kwelsituatie.

Het kwelwater vertoont brakke tendensen en is voedselrijk. Hierdoor is het mede verantwoordelijk voor de eutrofiering van het oppervlaktewater. De kwaliteit van het kwelwater wordt beïnvloed door de relatief dikke klei- en veenlagen die het moet passeren. Hierbij treedt een verhoging van het fosfaat-, ammonium-, en ijzergehalte op. De grondwatertrappen in het plangebied variëren van grondwatertrap I tot III.

### *Waterbeheer*

Het kwantitatieve en kwalitatieve oppervlakte- en freatisch grondwaterbeheer en het beheer van de waterkeringen in het plangebied zijn de taak van het Hoogheemraadschap Delfland. Voor het beheer van de diepere grondwateren is de Provincie Zuid-Holland verantwoordelijk. Om (ernstige) schade en overlast te kunnen voorkomen dienen werken en werkzaamheden met invloed op de waterhuishouding in overleg met de betrokken waterbeheerders uitgevoerd te worden.

### *Beheer en onderhoud*

Watergangen dienen overeenkomstig de richtlijnen ook bereikbaar te zijn voor beheer en onderhoud. Vaak is dit al mogelijk wanneer langs de oevers een strook onbebouwd blijft. Gelet op de mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen, is dit evenwel niet geheel uit te sluiten.

Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het onderhoud van de hoofdwatgangen. De overige watergangen worden onderhouden door de aangelanden.

Het Hoogheemraadschap controleert de staat van onderhoud van de overige watergangen. Het is dus van belang dat het mogelijk is om te schouwen.

In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen de twee hoofdwatgangen en de scheidingssloten tussen percelen. Beide soorten watergangen hebben de bestemming 'Water' gekregen in het bestemmingsplan. Enerzijds omdat ze onderdeel vormen van het hoofdwatersysteem en anderzijds vanuit de doelstelling om de verkavelingsstructuur zo veel mogelijk aan te houden. De watergangen moeten blijven bestaan, voorkomen moet worden dat de watergangen gedempt worden. De watergangen in het gebied zijn toegestaan op basis van alle bestemmingen in het plangebied. Bij het opstellen van een wijzigingsplan voor (een) Ruimte voor Ruimte woning(en) kan aan de waterlopen een bestemming Water worden toegekend. Daarmee wordt het waterbelang geborgd. Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel van DWA en (eventuele) HWA, kortom de riolering, ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal Berkel en Rodenrijs dat in beheer is van het Hoogheemraadschap Delfland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringinstallatie en de zuivering.

Er is op 6 april een Leggerwijziging vastgesteld, waarbij ter hoogte van de Middelweg een polderkade is opgenomen. Deze is met een op bescherming gerichte dubbelbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan.

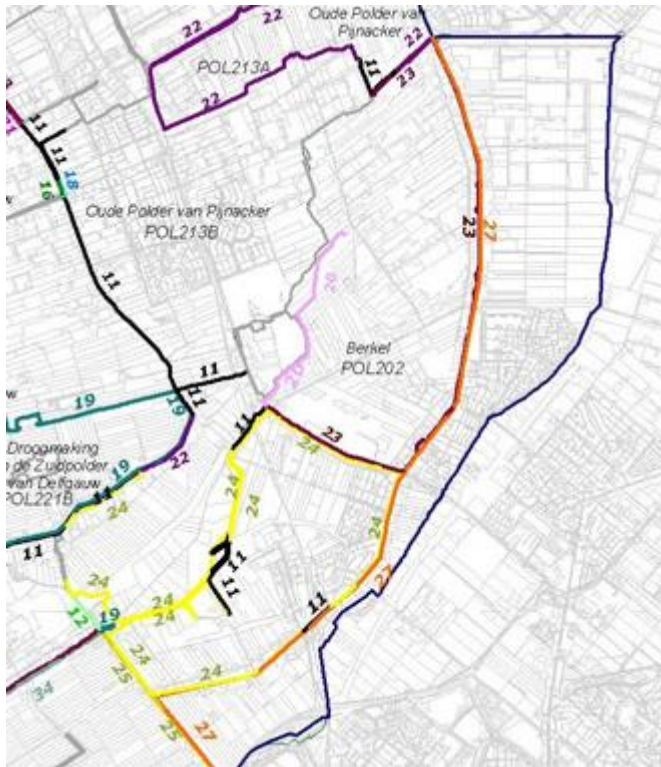
### *Veenkades*

In het plangebied zijn op enkele plaatsen veenkades aanwezig. Toen in de zomer van 2003 in Wilnis en in Rotterdam een veendijk bezweek en in Delfland grove scheurvorming in veendijken optrad, is landelijk veel aandacht voor de sterkte van veendijken

ontstaan. De stabiliteit van veendijken bleek kleiner te zijn dan eerder werd aangenomen. Er bleek een nog onbekend faalmechanisme te bestaan, te weten 'droogte'. Om deze reden heeft het Hoogheemraadschap van Delfland een beleidsregel voor veendijken vastgesteld. Dit komt er op neer dat geen vergunning wordt verleend (door Delfland) voor het verrichten van werkzaamheden en het hebben of aanbrengen van werken in, op, onder en boven de kernzone van een veendijk. Dit is niet van toepassing indien de aanvrager van een vergunning overeenkomstig bijlage 2 aantoont dat de veendijk, dan wel de strekking waar de aanvraag betrekking op

heeft niet droogtegevoelig is. In afwijking hiervan kan het college van dijkgraaf en hoogheemraden een vergunning verlenen, zie de Beleidsregel voor deze uitzonderingen.

De beleidsregel heeft zijn eigen juridische status en geldt separaat aan dit het bestemmingsplan. Daarom behoeven de veendijken in dit gebied geen aparte regeling in het bestemmingsplan. Zie navolgende afbeelding voor de veendijken die in het plangebied zijn gelegen.



*Veendijken, bron Hoogheemraadschap van Delfland*

#### *Ruimtelijke ontwikkeling*

Aan de Noordersingel kunnen maximaal 42 Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd. Voor de inrichtingsplannen moet een compenserende waterberging worden gerealiseerd wanneer er sprake is van een toename van verharding. Ter compensatie van de toename van verharding zijn in het beleid "Handreiking watertoets voor gemeenten 2016" van het Hoogheemraadschap Delfland richtlijnen opgenomen voor de benodigde waterberging voor de nieuwbouw. Op het moment dat een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, zal initiatiefnemer moeten aantonen hoe de benodigde watercompensatie wordt gerealiseerd. Dit kan bijvoorbeeld door plaatselijke slootjes te verbreden. Gezien de omvang van de kavels is en de waterhuishouding is voldoende mogelijkheid aanwezig compensatie te realiseren. Voorts zal initiatiefnemers verzocht worden zoveel mogelijk met niet-uitloogbaar materiaal te werken. Op een moment dat een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van (een) Ruimte voor ruimte woning(en) wordt toegepast, zal voorafgaand daaraan afstemming plaatsvinden met het Hoogheemraadschap over de exacte benodigde watercompensatie en de wijze en locatie waarop dit plaatsvindt.

### *Afwatering en riolering*

Huishoudelijk afvalwater (droogweerafvoer; DWA) wordt ingezameld via een vrijvalstelsel en wordt aangesloten op het bestaande drukrioleringsstelsel van de Noordersingel, dit systeem is ontworpen voor de inzameling van afvalwater. Het hemelwater moet worden afgekoppeld en mag niet worden aangesloten op het (druk)rioleringsstelsel. Hemelwater dat op daken en verharding van percelen binnen de bestemming wonen (W) en tuin (T) valt wordt afgekoppeld van het DWA-stelsel.

De afvoermogelijkheden voor het verwerken van hemelwater in voorkeursvolgorde zijn:

- hemelwater vasthouden voor lokale benutting;
- (in-) filtratie (bodempassage) van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater.

Bij infiltratie en afvoeren naar oppervlaktewater moeten maatregelen worden genomen die mogelijke verontreiniging van grond- en oppervlaktewater door onder meer zware metalen, meststoffen, bestrijdingsmiddelen of anderszins voorkomen.

### *Overleg Waterschap*

Het Hoogheemraadschap van Delfland is benaderd voor een reactie in het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro. Het Hoogheemraadschap heeft zowel op het voorontwerp bestemmingsplan Groenzoom als Boven Berkel II, 5<sup>e</sup> herziening gereageerd. De reacties zijn in bijlage 11 respectievelijk 12 beantwoord en hebben geleid tot enkele tekstuele aanvullingen in deze paragraaf.

#### **4.10.8 Conclusie**

Op voorhand zijn er geen belemmeringen te verwachten voor wat betreft het aspect water.

#### **4.11 Rotterdam – The Hague Airport**

Ten zuiden van de Noordersingel (met name ten zuiden van de Bergboezem) ligt Rotterdam The Hague Airport (vliegveld Zestienhoven). Rond luchthavens geldt een zogenaamd vogelbeperkingsgebied dat zich tot een afstand van 5,5 km uitstrekt van de landingsbaan.

Binnen deze zone dient rekening gehouden te worden met mogelijke aanvaringen tussen vliegverkeer en vogels, doordat vliegtuigen zich op een relatief lage hoogte bevinden. Van het plangebied valt nagenoeg de hele Groenzoom en de Bergboezem binnen het vogelbeperkingsgebied. Binnen dit beperkingsgebied mogen zich in principe geen voor vogels aantrekkelijke locaties voor fourageren, rusten, verzamelen en slapen bevinden. Binnen het vogelbeperkingsgebied wordt een zeer kritisch gebied onderscheiden van 1 km rond de landingsbaan. Het plangebied ligt niet binnen dit zeer kritische gebied. De start- en landingsbaan liggen zuidwest- noordoost en daarmee parallel aan het plangebied. De Groenzoom ligt daardoor niet in het verlengde van aanvliegeroutes. Vliegtuigen zullen daardoor niet op lage hoogte over de Groenzoom vliegen. Waar mogelijk dienen vogelaantrekkende elementen bij de inrichting van die gebieden te worden voorkomen. Dit kan door bijvoorbeeld grote waterpartijen aan te leggen die voor grote groepen vogels te onoverzichtelijk zijn en daarmee onveilig om neer te strijken. Hierdoor kunnen aanvaringen tussen vogels en vliegtuigen zoveel mogelijk worden voorkomen. In de Groenzoom zijn grote oppervlakten open water niet voorzien. De Groenzoom wordt voor-

zien van natuur bestaande uit moeras, ruigtevegetaties en nat grasland. Deze typen natuur trekken niet of nauwelijks grote groepen risicosoorten aan. De komst van grote groepen vogels naar de Groenzoom valt dan ook uit te sluiten. Geconcludeerd kan dan ook worden, dat de aanleg van de Groenzoom naar verwachting geen (verhoging van) de aanvaringsrisico's tot gevolg zal hebben tussen vliegverkeer vanaf Rotterdam – The Hague Airport en vogelsoorten die van de Groenzoom gebruik zullen maken.

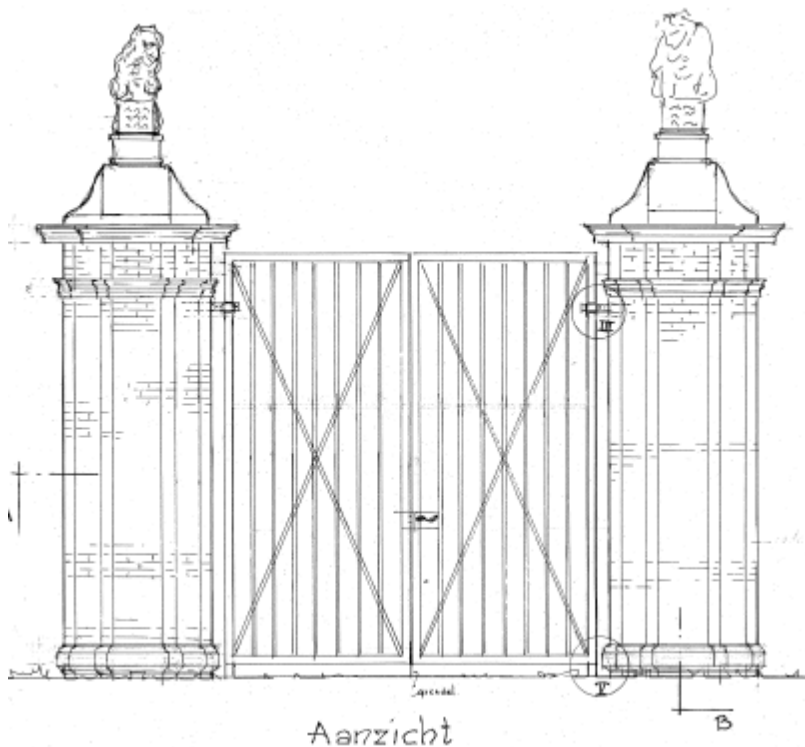
#### 4.12 Kleinschalige ontwikkelingen

##### ***Bed and breakfast***

Zoals aangegeven, is bij de Kleihoogt 1 een Bed and Breakfast gerealiseerd. Deze wordt toegestaan middels een aanduiding. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om ook elders bij woningen en agrarische bedrijven een Bed and Breakfast te beginnen. De mogelijkheid is opgenomen als binnenplanse afwijking, zodat de gemeente nog kan beoordelen of er voldoende parkeerplaatsen (in beginsel op eigen terrein) aanwezig zijn en of derden niet onevenredig in hun belangen worden aangetast. Denk aan nabij gelegen bedrijven. Omgekeerd moet een nabij gelegen bedrijf ook niet voor een onacceptabele situatie zorgen voor wat betreft geur, geluid en cetera. Tot slot hecht de gemeente waarde aan een verder gaande landschappelijke inpassing. Met name de overgang van de bebouwde kavels aan de linten naar het achter gelegen groengebied, is belangrijk. Een beplantingsplan kan dus gevraagd worden op het moment dat de mogelijkheid voor een Bed and Breakfast wordt toegepast.

##### ***Uitkijktoren en historisch hekwerk***

Teneinde de recreatieve waarde van het gebied te vergroten, is het binnen het Groenzoomgebied mogelijk maximaal 3 uitkijktorens van maximaal 5 m hoog te realiseren. Tevens kan een historisch tolhek worden geplaatst, welke er als volgt zou kunnen uitzien:



Binnen de bestemming Recreatie - Natuur zijn daarom maximaal 3 uitkijktorens mogelijk en maximaal één historisch tolhekwerk, allen met een maximale hoogte van 5 m. Tevens zijn er ambulante standplaatsen mogelijk voor ondernemers die aan de recreatie gerelateerde diensten willen verrichten. Het gaat hier om “marktkraampjes”, per definitie tijdelijk van aard. Deze standplaatsen onderscheiden zich van woonwagenstandplaatsen; de aanwezige woonwagens mogen immers permanent aanwezig zijn.

### **Perceel Kleihoogt 13a**

De eigenaar van het perceel Kleihoogt 13a heeft per brief verzocht om een meer passende bestemming van zijn perceel. Het perceel heeft in het bestemmingsplan “Groenzone-Kleihoogt” de bestemming ‘Agrarische doeleinden bouwperceel’ (Ab), met de aanduiding ‘Agrarisch hulpen nevenbedrijf’. Dit past niet langer bij de huidige bedrijfsactiviteiten die zich in de loop der jaren verbreed hebben. Het aantal agrariërs loopt al jaren terug en mede hierdoor heeft het bedrijf zich (noodgedwongen) steeds meer gericht op andere marktpartijen. Een maatwerk ‘Bedrijf’ bestemming past beter bij de werkzaamheden die het loonbedrijf tegenwoordig verricht. Hiermee wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

Op verzoek van de gemeente heeft de provincie Zuid-Holland naar het verzoek van de eigenaar van Kleihoogt 13a gekeken. De provincie geeft aan dat de nieuwe functie van het perceel geen belemmeringen mag opleveren voor de bedrijfsvoering van de omringende bedrijven. Er moet daarnaast worden voldaan aan de richtpunten van de kwaliteitskaart in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Wanneer dit het geval is dan kan de provincie met het verzoek instemmen. Dit betekent in concreto dat de eigenaar van het perceel, om het groene karakter van het gebied te waarborgen, wat betreft de landschappelijke inpassing aan stedenbouwkundige randvoorwaarden moet voldoen. Zo zal met een ‘Agrarisch-Weide bestemming’ aan de achterzijde van het perceel (aan de Groenzoom kant) voorkomen worden dat het perceel volgebouwd kan worden.



*Het perceel Kleihoogt 13a bevindt zich tussen de Kleihoogt 11a en 15a. De Kleihoogt 13b is de bedrijfswoning*



Hiermee wordt gewaarborgd dat het zicht op het recreatie- en natuurgebied vanuit de Kleihoogt niet verder belemmerd wordt.

In het nieuwe bestemmingsplan heeft het loonbedrijf de bestemming 'Bedrijf' met nadere aanduiding loon- en grondverzetbedrijf waarbij rekening worden gehouden met de kleinschaligheid van het bedrijf en haar omgeving. De planologische situatie wordt hiermee in overeenstemming met de feitelijke situatie gebracht. Het bestemmingsplan zal ingaan op het toegestane gebruik, het maximale bebouwingsoppervlakte en maatvoering op het perceel. De nieuwe bestemming vormt geen belemmering van de bedrijfsvoering van de omringende (agrarische) bedrijven. Er wordt qua milieueisen voldoende afstand aangehouden.

Er wordt momenteel onder meer puin op het terrein opgeslagen. Dit materiaal kan de naastgelegen percelen en de Groenzoom inwaaien. De huidige bestemming van het perceel staat dit gebruik niet toe. In verband hiermee zullen met de eigenaar van het perceel afspraken worden gemaakt over de opslag van deze materialen. De buitenopslag van puin is op deze locatie niet langer toegestaan.

Tot slot is voor het perceel een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om een nieuwe loods te bouwen. Deze dient landschappelijk zorgvuldig te worden ingepast (reden waarom de loods niet rechtstreeks, maar pas na wijziging is toegestaan).

#### **4.12.1 Scouting achter Kleihoogt 4**

Achter de Kleihoogt 4 ligt een gebied dat in aanmerking komt hier een scouting te vestigen. Het initiatief is concreet genoeg om rechtstreeks op te nemen in het bestemmingsplan. Er is daarom een aanduiding voor opgenomen. Het initiatief is kleinschalig van aard; in principe gaat het alleen om een wat breder gebruik van de gronden (naast agrarisch en extensieve dagrecreatie worden ook scoutingactiviteiten toegestaan). Daarnaast is een relatief klein verenigingsgebouw toegestaan waar op beperkte schaal ook door derden kan worden vergaderd. De haalbaarheid is specifiek onderzocht op bodem en natuur; beide onderzoeken zijn toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Uit de quick scan flora en fauna blijkt dat de aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde dier- en plantsoorten kan worden uitgesloten. In de bodem en enkele slotjes waren enkele verontreinigingen aanwezig. Deze zijn inmiddels gesaneerd door DLG; GS heeft een beschikking afgegeven dat de verontreinigen voldoende is gesaneerd. Daarmee bestaan er voor wat betreft bodem geen belemmeringen voor de aanleg van de scouting.

#### **4.12.2 Twee woningen Meerweg 47**

Op dit adres worden twee woningen gerealiseerd in het kader van de Ruimte voor Ruimterege-ling. Voor 'woning 1' is reeds een wijzigingsplan vastgesteld. Deze woning is mogelijk omdat er door initiatiefnemer voldoende Ruimte voor Ruimte rechten zijn aangekocht. Zowel de ruimtelijke als stedenbouwkundige aanvaardbaarheid als de haalbaarheid is in dit plan reeds aangetoond. Zie hiervoor de toelichting van dat wijzigingsplan. Tevens is een landschappelijk inpassingsplan overlegd. De juridische regeling van het wijzigingsplan is daarom simpelweg overgenomen in dit plan. Wel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de landschap-pelijke maatregelen zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels (het inrichtingsplan dat destijds

is vastgesteld door het college) ook daadwerkelijk getroffen worden en in stand worden gehouden.



Voor 'woning 2' geldt dat dit bestemmingsplan voor het eerst voorziet in de planologische mogelijkheid voor het bouwen van een woning. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt hiertoe gesloopt. Op basis hiervan kan één Ruimte voor Ruimte recht worden verkregen. Er is onderzoek verricht naar zowel bodem, akoestiek als natuur. De onderzoeken zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd; er blijkt uit dat er geen belemmeringen bestaan voor wat betreft deze ontwikkeling en voornoemde aspecten.

#### 4.12.3 Jeugdopvang

Naar aanleiding van een amendement dat is aangenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de hoek Noordersingel – Pastoor Verburghweg, naast het gezinshuis aan Pastoor Verburghweg 6, een voorziening mogelijk gemaakt voor de jongeren boven de 18 jaar die het gezinshuis moeten verlaten maar nog niet geheel zelfstandig kunnen wonen en nog enige begeleiding vanuit het gezinshuis behoeven. Hier is de bestemming 'Maatschappelijk' opgelegd. De ruimtelijke onderbouwing inzake de jeugdopvang is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

#### 4.12.4 Overige bijzonderheden

##### **Perceel Kleihoogt 7**

Het perceel Kleihoogt 7 heeft in het bestemmingsplan “Groenzone-Kleinhoogt” de aanduidingen ‘Roofvogelhouderij’ en ‘Melkveehouderij’ gekregen. Er is geconstateerd dat de roofvogelloods gebruikt wordt voor o.a. educatieve lessen, vergaderingen en workshops. Dat is op basis van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Daarnaast wordt de koeienstal alleen hobbymatig gebruikt voor het houden van duiven, konijnen en paarden en niet voor het stallen van koeien. De loods bevindt zich in het midden van het perceel en de stal is ten westen van de loods gesitueerd.



Er is voorafgaand aan de bouw van de koeienstal en de loods een beplantingsplan met de eigenaar overeengekomen om alle opstallen op het perceel zo optimaal mogelijk in het gebied in te passen. Deze beplanting is ook voorzien rondom de zonder vergunning gebouwde delen, zodat alle opstallen op het perceel in landschappelijk opzicht inpasbaar zijn.

Deze delen kunnen in het nieuwe bestemmingsplan een positieve bestemming krijgen. Hierna zal er alsnog een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De aanduiding ‘melkveerundhouderij’ komt te vervallen aangezien de stal niet als zodanig is of zal worden gebruikt. In plaats hiervan blijft alleen de bestemming ‘Agrarisch’ geldend. Een deel van de op educatie gerichte activiteiten op het perceel zijn op grond van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Het gaat om: educatieve lessen, workshops, bedrijfsuitjes, lezingen, schooluitjes, kinderfeestjes en vergaderen. Het (vorige) college heeft aan de eigenaar van het perceel medewerking toegezegd aan het positief bestemmen van deze activiteiten, omdat ze passend worden geacht bij het karakter van de roofvogelhouderij. In de omschrijving van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch -roofvogelhouderij’ is opgenomen dat hier ook *educatieve lessen, lezingen, vergaderingen en workshops* onder vallen. Het toestaan van kinderfeestjes is, in verband met mogelijke overlast voor de omgeving, niet wenselijk.

#### 4.13 Haalbaarheidsaspecten kleinschalige ontwikkelingen

Voor de ontwikkeling van de Groenzoom tot recreatie- en natuurgebied is reeds een planMER opgesteld en m.e.r. procedure doorlopen. Dit houdt in dat de effecten op het milieu reeds voldoende zijn onderzocht. Het planMER is toegevoegd aan het voorgaande bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker. Ten opzichte van dit bestemmingsplan zijn geen grootschalige ontwikkelingen opgenomen, maar wel enkele kleinere die als “stedelijk ontwikkelingsproject” aangemerkt kunnen worden, welke genoemd is in D11.2. Voor enkele bestaande panden is een breder gebruik toegestaan dan voorheen mogelijk was. Het gaat om zodanig kleinschalige ontwikkelingen ruim onder de drempelwaarde zoals genoemd in de D-lijst (de drempelwaarde bedraagt 100 hectare), en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk. Beredeneerd kan worden dat de omschreven ontwikkelingen een geringe verkeerstoename tot gevolg hebben. Voor wat betreft de ontwikkeling aan de Kleihoogt 7 (er worden hier educatieve lessen, lezingen, vergaderingen en workshops toegestaan) en de scouting geldt dat er meer verkeer komt op de Kleihoogt, de Meerweg en de N470; via de Meerweg en de N470 kan immers de Kleihoogt worden bereikt. De loods is ca. 420 m<sup>2</sup>. De CROW-publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie geeft voor de genoemde functie geen verkeerscijfers. De *aanname* is dat er ca. 50 verkeersbewegingen per etmaal bijkomen op de Kleihoogt. Naar schatting de helft zal via de Meerweg komen; de andere helft komt uit het noorden. De toenames zijn daarmee zodanig gering dat beide wegen deze kunnen verwerken. De twee woningen aan de Meerweg genereren 16 mvt/etmaal extra. Er zijn geen parkeerproblemen in het gebied bekend. Voor wat betreft het parkeren: hiervoor geldt dat ingevolge het beleid (Nota Parkeren Lansingerland 2014) het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Voor het bepalen van de norm wordt de Nota parkeernormen 2014 van de gemeente Lansingerland gehanteerd. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Gelet op de risicokaart zijn er ook geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid. Een nadere beschouwing van de aanwezige bedrijven in relatie tot nieuwe gevoelige functies, levert eveneens geen belemmeringen op.

## 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

### 5.1 Inleiding

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
  - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening en de Wet zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

### 5.2 Indeling en opzet van een bestemmingsplan

#### 5.2.1 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere).

In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### 5.2.2 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

### 5.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### 5.3.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

#### **Agrarisch**

De gronden met de bestemming Agrarisch zijn opgenomen voor de bouwpercelen en mogen worden gebruikt voor agrarische grondgebonden bedrijvigheid, agrarisch landschapsbeheer, water en groen, met bijbehorende voorzieningen. Binnen het bouwvlak zijn gebouwen voor de agrarische bedrijfsvoering mogelijk. Binnen de bestemming zijn veehouderijen en akkerbouwbedrijven toegestaan, maar geen glastuinbouwbedrijven. Intensieve veehouderij is tevens niet toegestaan. De agrarische sector staat niet primair in het gebied. De activiteiten zijn momenteel ook veelal hobbymatig van aard of worden gecombineerd met loon- en nevenactiviteiten, zoals caravanopslag. De omliggende gronden zijn dan ook bestemd tot Agrarisch-Weide waarbij hobbymatig beweiden is toegestaan. In de bestemming Agrarisch (bouwvlak) zijn daarom binnen het bouwvlak niet bij recht nieuwe gebouwen toegestaan, maar pas na afwijking. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te wijzigen van Agrarisch-Weide naar wonen. Deze mogelijkheid kan toegepast worden na sloop van bedrijfsgebouwen (5.000 m<sup>2</sup> kassen of 1.000 m<sup>2</sup> andere bedrijfsbebouwing staat voor een compensatiewoning. Concrete initiatieven hiertoe bestaan nu niet, maar de verwachting is wel dat deze zich kunnen voordoen, gelet op het areaal kassen en bedrijfsbebouwing in het gebied.

#### **Agrarisch - Weide**

De onbebouwde gronden hebben de bestemming 'Agrarisch-Weide' gekregen. Deze gronden gelegen kunnen onder andere gebruikt worden voor het hobbymatig beweiden van vee (bijv. paardenwei). Daarnaast zijn de gronden ook bestemd voor fiets- en voetpaden om de nodige recreatieve verbindingen aan te kunnen leggen tussen de bebouwingslinten en de Groenzoom. Om het open, weidekarakter te garanderen is het aanbrengen van verhardingen aan een omgevingsvergunning gekoppeld. Een uitzondering is gemaakt voor de aanleg van fiets- en voetpaden die noodzakelijk zijn om de achterliggende Groenzoom te ontsluiten (o.a. de doorgaande verbindingen vanuit de wijk Meerpolder). Verder is in de regels geregeld dat het open gebieden dienen te blijven, zodat doorzichten naar het achterliggende gebied (Berkelse vaart en Groenzoom) gewaarborgd blijven. De meest essentiële doorzichten uit het Masterplan zijn door middel van de aanduiding 'overige zone-visuele relatie landschap' op de verbeelding aangegeven. Ter plaatse van deze aanduiding is geregeld dat voor het beplanten met bomen en struiken een vergunning van het college van B&W noodzakelijk is. In de bestemming Agrarisch-Weide komen nog voormalige bedrijfsgebouwen voor. Deze gaan via dit bestemmingsplan onder het overgangsrecht vallen.

#### **Agrarisch met waarden- Landschap en natuur**

Deze bestemming is toegekend aan een deel van het agrarisch gebied. De agrarische activiteiten kunnen hier niet onlosmakelijk worden gezien van de landschappelijke (openheid) en natuurlijke waarde (foerageergebied voor weidevogels waarvoor een hoge grondwaterstand noodzakelijk is). De functies kunnen naast elkaar bestaan en zijn in juridische zin beschermd door een omgevingsvergunningstelsel waarbij voor diverse aanlegwerkzaamheden vergunning nodig is. Onder andere is het bebossen niet toegestaan, het omzetten van grasland naar bouwland (waardoor het areaal aan weidevogelleefgebied afneemt), verharding t.b.v. paden en wegen

(voorkomen verstoring weidevogels). Deze werkzaamheden zijn dus niet bij voorbaat onverenigbaar met de bestemming (dus geen verbod!), maar wel is een nadere afweging noodzakelijk. Opgemerkt kan worden, dat het resultaat van de toetsing niet of positief of negatief hoeft te zijn, maar ook een verandering, verschuiving of beperking van de voorgenomen werkzaamheid als resultaat kan hebben, na overleg met de aanvrager. Geen vergunning is onder andere nodig voor werkzaamheden ten behoeve van normaal beheer en onderhoud. Tevens zijn geen aanlegvergunning opgenomen voor waterhuishoudkundige ingrepen, omdat de regelgeving van het Hoogheemraadschap (o.a. de Keur en peilbesluit) hierin in afdoende mate voorziet.

### **Bedrijf**

De aanwezige bedrijven zijn binnen een bestemming Bedrijf gebracht. De gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gerealiseerd; alleen de bestaande bebouwing is toegestaan, zonder uitbreidingsmogelijkheden. Ook is alleen het aanwezige type bedrijf toegestaan. Deze keuze is legitiem aangezien diverse overheden fors hebben geïnvesteerd in de Groenzoom als rustig recreatie- en natuurgebied. Het is de gemeente er aan gelegen dat sprake is van een rustige omgeving, welke zeker niet extra belast mag worden door toenemende bedrijvigheid. De bedoeling is zelfs dat de aanwezige bedrijvigheid uiteindelijk verdwijnt. Hiervoor kunnen dan eventueel Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd. Buitenopslag is niet toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te wijzigen van Bedrijf naar Wonen (als het bedrijf is beëindigd): deze bevoegdheid is zinvol omdat bedrijven ruimtelijk gezien beter niet in het landelijk gebied (dat zich kenmerkt door rust) gevestigd zouden moeten zijn; een woonfunctie is een logische vervolgfunctie wanneer een bedrijf eindigt.

### **Maatschappelijk**

Deze bestemming is bedoeld voor een locatie waar een jeugdopvang wordt gerealiseerd (na een amendement is dit onderdeel toegevoegd aan dit bestemmingsplan).

### **Natuur - Waterberging**

Het noordelijk deel van de Bergboezem heeft de bestemming Natuur - Waterberging gekregen. Dit deel is aanwezig als NNN. Bescherming en ontwikkeling van natuurwaarden staat hier voorop. De gronden zijn tevens bestemd voor waterberging in het geval van calamiteiten.

### **Recreatie**

De gronden met de bestemming Recreatie mogen onder meer worden gebruikt voor dagrecreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speel- en ligweiden en trapvelden, water en wandel-, fiets- en ruiterspaden. Ook de aanleg van moerasgebieden, rietruigten, e.d. zijn toegestaan. Natuur en recreatie zijn dus de functiemogelijkheden van deze bestemming en kunnen naast elkaar bestaan. Via eigendom en het padennetwerk kan de gemeente sturing geven aan een zorgvuldig naast elkaar bestaan van deze functies. Gebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van 3 uitkijktorens en 1 historisch tolhek. Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn maximale bouwmaten opgenomen. Tevens zijn (tijdelijke) standplaatsen voor kraampjes voor ondernemers die aan recreatie gerelateerde diensten willen leveren, toegestaan. Er is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen een baggerrijpingsdepot te realiseren (deze mogelijkheid zit al in het vigerend bestemmingsplan).



### **Recreatie - Waterberging**

Het zuidelijk deel van de Bergboezem mag, anders dan het noordelijk deel ook recreatief worden gebruikt. De gebruiksmogelijkheden als beschreven onder "Recreatie - Waterberging" zijn hier dus mogelijk. Aanvullend is waterberging in het geval van calamiteiten ook toegestaan.

### **Tuin**

Deze bestemming is toegekend aan met name de gronden gelegen tussen de voorgevels van de nieuw te bouwen woningen en de openbare weg. De gronden mogen worden gebruikt voor tuinen, erven en ongebouwde parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen (Wonen). Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwmaten opgenomen.

### **Verkeer**

De gronden met de bestemming Verkeer mogen onder meer worden gebruikt voor woonstraten, woonerven en pleinen, fietspaden en/of -stroken en voetpaden, parkeervoorzieningen, bermen, groenvoorzieningen en water, speelplaatsen en speelvoorzieningen.

Uitsluitend kleine gebouwtjes ten behoeve van de bestemming mogen worden gebouwd. Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn maximale bouwmaten opgenomen.

### **Water**

De gronden met de bestemming Water mogen worden gebruikt voor water, de waterhuishouding (waterberging, -aanvoer en -afvoer, (hoofd)watergangen, e.d.), groenvoorzieningen en taluds. Niet alle (polder) slootjes zijn apart bestemd; doch deze zijn wel toegestaan binnen de ter plaatse opgenomen bestemmingen (veelal Agrarisch-Weide, Wonen, e.d.).

### **Wonen - 1**

De gronden aan de Noordersingel met de bestemming Wonen-1 mogen worden gebruikt voor woningen, aan huis verbonden beroepen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen en water. Het maximum aantal te bouwen woningen is vastgelegd. Dit bedraagt één per bouwvlak, dan wel het meerdere als dat op de verbeelding is aangegeven. Het bouwen is geregeld door een onderscheid te maken tussen hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en andere bouwwerken. Voor een goed begrip van deze termen is in artikel 1 een omschrijving opgenomen. De hoofdgebouwen moeten worden opgericht binnen het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen staat in de regels. In de regels worden aanvullende eisen gesteld aan oppervlaktes, afstanden tot perceelgrenzen et cetera. Sloop en nieuwbouw van een woning is mogelijk. Aan de Noordersingel kan in zo een geval teruggebouwd worden volgens de maatvoering voorwaarden zoals die ook gelden voor nieuwbouw van woningen in de eerstelijns wanneer gebruik gemaakt wordt van de gecreëerde Ruimte voor Ruimte rechten.

### **Wonen - 2**

De overige woningen in het gebied hebben de bestemming Wonen -2 gekregen. De regeling luidt goddeels hetzelfde als Wonen -1..

### **Wonen - Woonwagenstandplaats**

Het woonwagenterrein aan de Meerweg is van een aparte bestemming Wonen-woonwagenstandplaats voorzien. Er gelden andere regels voor o.a. hoogte en oppervlakte als voor de bestemmingen Wonen. Geregeld is dat ter plaatse van een bouwvlak maximaal één woonwagen aanwezig mag zijn.

### **Leiding - Brandstof, Leiding - CO2, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Leiding - Riool en Leiding - Water**

Met deze dubbelbestemmingen wordt geregeld dat de leidingen niet zomaar aangetast kunnen worden. Zowel leiding als de daarom heen liggende beschermingszone (doorgaans 5 m) zijn bestemd. In de regels worden beperkingen gesteld ten aanzien van het bouwen, graafwerkzaamheden, e.d..

### **Waarde Archeologie (3,4,5,6)**

Zie hiervoor paragraaf 4.5.1.

### **Waarde - Cultuurhistorie**

De cultuurhistorisch waardevolle objecten Noordersingel 43-45 hebben een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie gekregen, ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

### **Waterstaat - Waterkering**

Met deze dubbelbestemming wordt de beschermende werking van de waterkering geborgd.

### **Algemene regels**

Hierna volgt een korte toelichting op de algemene regels.

### **Anti-dubbelregel**

Deze regel is verplicht opgenomen op grond van artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **Algemene bouwregels**

In dit artikel is de bestaande bebouwing positief bestemd mits de bebouwing op grond van een geldige bouwvergunning tot stand is gekomen. Vervolgens is het een en ander geregeld over toegestane overschrijdingen.

### **Algemene aanduidingsregels**

Dit artikel behelst de overige zone - visuele relatie landschap, overige zone - zichtlijn en de diverse wijzigingsgebieden voor de deelgebieden A, B, C en D. Per deelgebied gelden andere regels voor ontwikkeling. Onder bepaalde voorwaarden kunnen woningen worden toegevoegd, in totaal maximaal 42. Een wijzigingsgebied "oogt" alsof het groot gebied omvat, bijvoorbeeld het gehele gebied A. Dat is echter niet zo, elk wijzigingsgebied omvat een kavel, gelegen tussen twee haaks op de weg gelegen sloten. Het principe is dat de gewenste bebouwingsdichtheid afneemt richting het noorden. In deelgebied D zijn naast de woonfunctie eventueel ook andere functies denkbaar, zoals zorg, horeca- en recreatie. Zie voor de werking en uitleg meer in detail hoofdstuk 4. Voor het bedrijf aan Kleihoogt 7 is een aparte wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat onder voorwaarden een loods gebouwd kan worden. Voor de locatie waar de scouting kan komen is een apart wijzigingsgebied opgenomen.

**Algemene gebruiksregels**

In de algemene gebruiksregels zijn enkele algemene verbodsbepalingen opgenomen. Deze bepalingen hebben betrekking op het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag, het plaatsen van onderkomens en het opslaan van vuurwerk, het houden van een seksinrichting e.d.. Onderkomens zijn wel toegestaan voor zover het woonwagens, daar waar die op de verbeelding zijn aangeduid, betreft. Daarnaast mogen bouwwerken niet worden gebruikt voor detailhandel met uitzondering van productiegebonden detailhandel.

**Algemene afwijkingsregels**

Van enkele (algemene) bouwregels mag worden afgeweken voor kleinschalige overschrijdingen. Het gaat dan om 10% van de voorgeschreven maatvoering. Tevens biedt het artikel de mogelijkheid bouwwerken ten dienste van openbaar nut te realiseren of kunstobjecten.

**Algemene wijzigingsregels**

Het overschrijden van bestemmingsgrenzen is mogelijk na toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. De overschrijdingen mag niet meer dan 20% van de in de planregels aangegeven maten bedragen. Voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van openbaar nut of waterhuishouding is een aparte bevoegdheid opgenomen, met een inhoud maximaal van 150 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van 6 m.

**Algemene procedureregels**

In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van de procedure die gevolgd moet worden wanneer nadere eisen worden toegepast.

## 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader wordt het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- Gemeente Pijnacker-Nootdorp;
- LTO Noord Glaskracht, Afdeling Oostland;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
- Rotterdam - The Hague Airport;
- Natuur- en vogelwacht "ROTTA".
- Gemeente Rotterdam;
- Gemeente Zoetermeer;
- Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond;
- Politie Rotterdam-Rijnmond;
- Dunea;
- Milieufederatie Zuid-Holland;
- Stichting het Zuid-Hollands Landschap;
- Stedin;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- KPN;
- Ondernemend 3B.

De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd; zie bijlage 11 en 12.

#### **Inspraak**

Zoals aangegeven, vormden ten tijde van de voorontwerpfase Groenzoom en Boven Berkel II nog separate bestemmingsplannen. Beide plannen hebben op een verschillend moment als voorontwerp ter inzage gelegen: Boven Berkel II vanaf 13 december 2016 gedurende 4 weken en Groenzoom

De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in respectievelijk bijlage 11 (Boven Berkel II) en bijlage 12 (Groenzoom). In deze bijlagen is tevens aangegeven of de reactie aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen.

## 6.1.2 Ontwerpfase

### Zienswijzen

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerp bestemmingsplan heeft gelet hierop gedurende 6 weken ter inzage gelegen, gedurende welke termijn een ieder zijn of haar zienswijzen kon indienen. In een bijlage bij dit bestemmingsplan (bijlage 14) zijn alle ontvankelijke zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien; tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen en indien die aanleiding er is, om welke aanpassing het gaat.

## 6.1.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan. Er is uitspraak gedaan door de Raad van State op 26 juni 2019. Deze is bijgevoegd en leidt tot een aanpassing in de regels/ verbeelding v.w.b. het perceel Noordersingel 127a (bestuurlijke lus). Het beroep richtte zich onder andere op de voor het hier gevestigde bedrijf te lage milieucategorie 2 zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Omdat het bedrijf aan de Noordersingel 127a een hogere milieucategorie heeft en er zit met een milieuvergunning en tijdelijke bouwvergunning voor de geluidswal, was de bedoeling dat het bedrijf er tijdelijk mocht worden voortgezet zolang gewerkt wordt aan een verplaatsing. De Raad van Stat heeft geoordeeld dat de gemeente redelijkerwijs mag zeggen dat dit bedrijf hier niet past en de geluidschermen naast een groen- en recreatiegebied ook niet.

Maar de Raad van State meent dat het gebruik niet planologisch legaal plaatsvindt. Als de raad de bedoeling had het bedrijf tot aan het moment van verplaatsing te faciliteren, dan had er een voorlopige maatbestemming op gelegd moeten worden voor de bestaande bedrijfsvoering. Dit is daarom alsnog gedaan. Geregeld is het bedrijf de huidige bedrijfsactiviteiten mag voortzetten en de geluidsschermen aanwezig mogen zijn. Hier is een periode van 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan aan gekoppeld. Binnen deze termijn moet het bedrijf in de huidige vorm dus beëindigd zijn op deze locatie. Hoe snel een en ander gerealiseerd wordt, hangt onder meer af van de beschikbaarheid van een nieuwe locatie, en de tijd die gemoeid is met de planologische procedure en de realisatie op de nieuwe locatie.

## 6.2 Economische uitvoerbaarheid

De opbrengsten die worden gegenereerd uit de ontwikkeling van de kavels, worden gebruikt om de kosten van de ontwikkeling van de Groenzoom (deels) te dekken.

Voor onderhavig plangebied zal een anterieure overeenkomst in het kader van het wijzigingsplan de economische uitvoerbaarheid waarborgen.

### 6.2.1 Planschade

Ingevolge artikel 6.1 Wro kent de gemeente planschade toe aan degene die schade leidt in de vorm van inkomensderving of daling van een onroerende zaak als gevolg van een planologische maatregel. Over eventuele planschade door voornoemde planologische maatregel zullen afspraken gemaakt worden welke vastgelegd worden in een overeenkomst met de toekomstige ontwikkelaar.

*Het bestemmingsplan is naar verwachting en gelet op bovenstaande financieel- economisch uitvoerbaar.*